

Rapport de la Commission technique

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

Gland, le 24 septembre 2020

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 74, composée de :

| | |
|--------------------------|---|
| Betchov Heidrich Thérèse | GdG |
| Lamarque Nathalie | GdG |
| Calabrese Daniel | GdG |
| Genoud Jean-Philippe | GdG |
| Labouchère Guillaume | PLR |
| Villaine Véronique | PS-Les Verts-POP |
| Froidevaux Yves | PS-Les Verts-POP |
| Wegmann Patrick | UDC |
| Gander Christian | PLR, 1 ^{er} membre et rapporteur |

s'est réunie le 30 juin 2020 à 19h30, en présence de Mesdames les Municipales Girod-Baumgartner et Monney, Monsieur le Municipal Davoine, ainsi que le 21 septembre 2020 à 19h.

Les membres de la commission ont également pu visiter les locaux in extenso début juillet.

Remerciements

Les membres de la Commission remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions. La plus grande partie de ces dernières ont fait l'objet d'une réponse écrite qui est annexée au présent rapport.

Préambule

Par son préavis N°74, la Municipalité propose de faire l'acquisition de la parcelle 563 de notre commune, dite « du WWF ». Sur cette parcelle, deux bâtiments à vocation administrative sont érigés qui étaient occupés par le siège du WWF jusqu'en 2016, année où la Fondation a profondément réduit ses activités et le nombre de personnes employées. Les immeubles n'étaient dès lors plus adaptés et le WWF s'est alors déplacé. Depuis lors, les bâtiments sont inutilisés, à l'exception d'une location d'environ 150m².

Exposé

La parcelle N°563 est affectée en zone industrielle B, qui est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales sans inconvénients pour le voisinage. Selon le plan directeur cantonal, cette zone est en outre pressentie comme site d'activités d'intérêt cantonal. Cet élément renforce l'attractivité de cette parcelle.

La surface totale est de 10'253m², dont 1'240m² sont actuellement bâtis. Il subsiste une réserve de droits à bâtir permettant de quadrupler le bâtiment principal existant, étant admis que le plus petit, de construction modulaire serait alors démoli.

La parcelle est idéalement située en bordure de l'avenue du Mont-Blanc, et offre une visibilité de premier ordre par sa localisation directement sur le giratoire donnant accès à la rue du Midi ainsi qu'au quartier des Avouillons.

Un parking de 104 places y est aménagé ainsi que différentes zones d'agrément et un biotope.

Le bâtiment principal (N°1070) totalise 2'682m² de plancher sur quatre niveaux dont un sous-sol. Construit en 1975, il est en relativement bon état ; la toiture a été rénovée, elle est garnie de panneaux photovoltaïques. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur. Les aménagements intérieurs sont vétustes, mais seraient remis au goût du jour dans le cadre de l'affectation des locaux. Les façades et fenêtres sont vétustes et ne correspondent pas aux critères actuels d'isolation thermique. Les travaux décrits dans le certificat énergétique CECB+ ne sont pas contraignants et peuvent être planifiés dans le temps.

Le bâtiment secondaire (N°2034) a été érigé en 1997 et totalise 625m² de plancher. Il est de construction légère de type modulaire. Il est utilisable en l'état, puisque c'est à son étage supérieur que nous retrouvons les locaux loués, seuls revenus actuels de la parcelle. L'isolation de ce bâtiment est particulièrement médiocre et nécessiterait une remise à niveau de l'enveloppe, notamment, si l'implantation d'une crèche devait y être envisagée.

Considérations de la Commission

A la majorité de ses membres, la Commission ad-hoc :

- Estime que l'acquisition de ce bien est une opportunité réelle et unique pour notre Ville, (opportunité immédiate pour l'aménagement des locaux existants et futurs pour la construction de nouveaux bâtiments sur cette parcelle)
- Pense que la situation de cette parcelle est véritablement un atout et permettra de subvenir aux besoins de notre Commune pour les décennies à venir,
- Convient que le potentiel constructible de la parcelle constitue un investissement non négligeable à moyen et long terme,
- Constate au vu de la liste des besoins identifiés dans le préavis que le besoin de locaux est avéré,
- Estime que cette acquisition permet de faire face à des besoins urgents de locaux, notamment une crèche,
- Pense que si un changement d'affectation de la zone (industrielle B) n'est pas immédiatement possible, il reste envisageable dans un avenir à moyen terme, notamment en raison des quartiers mitoyens,
- Est favorable à l'acquisition de cette parcelle

Vœux

La Commission émet les vœux suivants :

- Avant l'affectation et/ou la transformation des bâtiments sis sur la parcelle 563, la Municipalité présentera au Conseil communal une vision globale des besoins en termes de locaux, notamment en rapport avec le futur quartier Gare-Sud,
- La Municipalité étudiera l'opportunité de regrouper l'administration communale et tous les services sur la parcelle 563
- La Municipalité se positionnera sur l'utilisation de ces locaux en termes de répartition utilisation publique, utilisation privée

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 74 et de prendre les décisions suivantes :

- I. Accepter le préavis municipal N° 74 relatif à l'acquisition de la parcelle N°563 incluant deux bâtiments (WWF) ;
- II. 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 les deux bâtiments qui y sont érigés ;
- III. Autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 17'044'000.-

Annexe : Réponse municipale aux questions de la commission technique, 16.09.2020

Signatures des membres de la Commission

Christian Gander, 1^{er} membre et rapporteur

Thérèse Betchov Heidrich

Nathalie Lamarque

Daniel Calabrese

Jean-Philippe Genoud

Guillaume Labouchère

Véronique Villaine

Yves Froidevaux

Patrick Wegmann

Réponses aux questions complémentaires de la Commission technique concernant le préavis municipal n° 74 relatif à l'acquisition de la parcelle n° 563 incluant deux bâtiments (WWF).

Municipale responsable : M. Gilles Davoine

Gland, le 16 septembre 2020

EN GRIS : QUESTIONS DE LA COMMISSION TECHNIQUE DU 2 SEPTEMBRE 2020

En noir : Réponses du Municipal et du Chef du Service des finances, d'une part, et du Municipal et du Chef du Service des bâtiments et de l'urbanisme, d'autre part

IL ME PARAÎT IMPORTANT D'AVOIR LES RÉPONSES AUX QUESTIONS POSÉES NON ? J'AI BIEN LU LE COURRIER DE LA MUNICIPALITÉ, MAIS N'Y AI PAS TROUVÉ LES RÉPONSES ATTENDUES.

- a) **ÉTANT DANS UNE COMMISSION TECHNIQUE, J'ATTENDS DES DONNÉES TECHNIQUES. A COMMENCER PAR UN RAPPORT AMIANTE, LES DONNÉES TECHNIQUES DE LA PARCELLE (COS/CUS/IUS). QUID DES RÉNOVATIONS ? QUELS TYPES DE TRAVAUX À QUELLES FINS ? ON NOUS VEND UN « POTENTIEL » ENCORE FAUT-IL AVOIR LES DONNÉES DE CELUI-CI. POUVONS-NOUS ENVISAGER DE PASSER EN ZONE MIXTE ? SURTOUT SI ON PARLE D'EXTENSION D'ÉCOLE ? QUELLES SONT LES OPTIONS EN TERMES DE CONSTRUCTION, DESTRUCTION POUR RECONSTRUCTION ?**

LES DONNÉES TECHNIQUES DE LA PARCELLE (COS/CUS/IUS) :

Les rapports SPG et VAGO rappellent l'affectation de la parcelle et les règles de construction à appliquer respectivement aux pages 5 et 16. Les pages 19 à 22 du rapport VAGO analysent encore plus en détail et par zone la part de terrain consommée par rapport au volume constructible. A relever que le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions ne prévoit pour cette zone ni de COS, de CUS ou d'IUS mais un « indice de masse ». Le volume constructible de la parcelle ne peut dépasser les 5m³ par m². La hauteur des constructions est quant à elle limitée à 12 mètres à la corniche (page 4 du préavis municipal).

QUID DES RÉNOVATIONS ? QUELS TYPES DE TRAVAUX À QUELLES FINS ?

Le montant de CHF 3'000'000.- mentionné à la page 3 du préavis correspond à une première estimation de travaux d'adaptation des locaux actuels pour accueillir les différentes activités pressenties. Comme spécifié dans le préavis, ce montant pourra varier et sera adapté selon les activités retenues par la suite. Un nouveau préavis présentera précisément ces travaux chiffrés.

ON NOUS VEND UN « POTENTIEL » ENCORE FAUT-IL AVOIR LES DONNÉES DE CELUI-CI.

De manière théorique, la parcelle présentant une superficie de 10'253 m², le potentiel constructible total est de 51'265 m³ (page 4 du préavis municipal). En prenant en considération que le volume déjà construit est de 11'129 m³ (page 17 du rapport VAGO), le solde constructible sur la parcelle se monte à environ 40'136 m³. Les scénarios en lien avec ce potentiel n'ont pas été, à ce stade, plus approfondis que les hypothèses posées dans les rapports SPG (pages 13 à 16) et VAGO (pages 18 à 21).

POUVONS-NOUS ENVISAGER DE PASSER EN ZONE MIXTE ? SURTOUT SI ON PARLE D'EXTENSION D'ÉCOLE ?

Les reconversions de zones d'activités/industrielles en zones mixtes (activités et habitations) ou d'habitation ne sont aujourd'hui plus autorisées tant et aussi longtemps que la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (en lien avec le plan directeur cantonal – ligne d'action D1, mesures D11 et D12) ne sera pas mise en place. Le District de Nyon a été identifié par le Canton comme un secteur se trouvant en pénurie de zone d'activités. Cette hypothèse sera vérifiée dans le cadre de la stratégie susmentionnée. L'intégration de logements n'est donc aujourd'hui pas autorisée. Un assouplissement sur le type d'activité que la zone industrielle pourrait à terme accueillir semble plus facilement négociable qu'une modification en zone mixte. Le site de Gland ouest étant en effet pressenti comme un site d'activité d'intérêt cantonal (page 4 du préavis). La stratégie régionale de gestion des zones d'activités alimentera la révision de "plan d'extension et de la police des constructions" (futur plan des zones).

QUELLES SONT LES OPTIONS EN TERMES DE CONSTRUCTION, DESTRUCTION POUR RECONSTRUCTION ?

Le rapport VAGO pages 19 à 28 étudie la mise en valeur de la parcelle et le rapport SPG pages 13 et 14 étudie le scénario de la démolition des constructions existantes pour l'exploitation complète du potentiel constructible de la parcelle.

- b) CONCERNANT LA FINALITÉ DU BIEN, ON NOUS PARLE DE BIBLIOTHÈQUE, DE CENTRE POUR START UP, D'EXTENSION D'ÉCOLE, DE DÉMÉNAGEMENT DE CERTAINS SERVICES DE LA COMMUNE ETC. TRÈS BIEN, MAIS QUID DES LOCAUX EXISTANTS ? SAUF ERREUR DE MA PART, L'UN DE NOUS A SOULEVÉ CE SUJET ; IL Y A DÉJÀ DES LOCAUX RÉSERVÉS POUR LA BIBLIOTHÈQUE À GARE SUD ETC. OR JE N'AI PAS VU DE LISTE DE LOCAUX, NI DE SUPERFICIES, NI D'AFFECTATIONS ETC.

A ce jour il s'agit seulement d'hypothèses de travail, les projets sont en cours de développement et aucune décision n'a encore été arrêtée.

- c) EN RÉSUMÉ, JE N'AI PAS DE RÉPONSES PERMETTANT L'ANALYSE TECHNIQUE DU BIEN. TOUT COMME JE N'AI AUCUNE VISIBILITÉ SUR CE QUE L'ON PEUT RÉELLEMENT EN FAIRE, NI À QUELLES FINS, NI COMBIEN DE TEMPS CELA PRENDRA, ENCORE MOINS COMBIEN CELA COUTERA. LE POMPON ALLANT AUX ESTIMATIONS. SELON SPG, LE RENDEMENT NET SERAIT DE 87.9MF... JE N'AI JAMAIS VU UN RENDEMENT CALCULÉ À L'ENVERS, ET BIEN C'EST FAIT. Désormais, on prend une valeur nette séduisante (4.45% en net, rien que cela... quand on peine à tirer du 3% sur de l'habitation), on prend un état locatif estimé (sur la base de locaux vides à 80%) à 3.9MF (fictif) et on obtient quasi 88 millions. Tout cela pour en arriver à une estimation qui selon les scénarii, va de 20.5 à 23MF et à une autre à 15.6MF. Soit un écart de 47% !

La liste des propositions d'affectation des bâtiments est une liste à la Prévert assumée par la Municipalité qui n'avait pas la possibilité, dans le timing donné, de présenter des projets définitifs. L'idée était de démontrer tout le potentiel de cette parcelle, pas de fixer déjà les éléments à y réaliser qui feront l'objet d'un autre préavis.

La Société Privée de Gérance SA (SPG) est une firme reconnue de professionnels de l'immobilier. La méthode d'évaluation du premier scénario, dite « à rebours » appliquée par la SPG, est tout-à-fait conventionnelle et admise dans la pratique. L'état locatif est une estimation en fonction des surfaces potentiellement constructible et des loyers actuellement observés sur le marché. Il n'est pas fictif mais hypothétique. Le taux d'escompte ou taux de capitalisation reflète, d'une part, la situation du marché (taux d'intérêt de base, attractivité et risques des placements immobiliers, offre et demande sur le marché local) et, d'autre part, les chances et risques spécifiques à l'objet (rendement, dépréciation due à l'âge, hausse des prix, potentiel et état de l'immeuble, etc.). Le taux de capitalisation ne doit pas être confondu avec le taux de rendement auquel il est fait allusion (3%) qui est le rapport entre l'état locatif et le capital investi. Plus le taux de capitalisation est élevé, plus la valeur de rendement obtenue est faible et inversement. L'utilisation d'un taux de 4.45% est donc plus prudent que l'utilisation d'un taux de 3% dans ce calcul (l'usage du taux de 4.45% abouti à une valeur estimée à CHF 87'942'672.- tandis que l'emploi d'un taux de 3%, tel que suggéré, aurait abouti à une valeur estimée à CHF 130'448'267.-). Quoiqu'il en soit, cela importe peu puisque les experts de la SPG ne retiennent à la fin que la valeur du deuxième scénario pour conclure leur étude (dans une fourchette de plus ou moins 5%).

De plus, l'écart de 47% exprimé ci-dessus est l'écart entre la valeur la plus basse retenue par VAGO (CHF 15'600'000.-) et la valeur la haute de la fourchette donnée par SPG (CHF 23'000'000.-). VAGO obtient une valeur vénale de CHF 15'840'000.-, puis retient arbitrairement une valeur de CHF 15'600'000.-, sans explication. SPG débouche sur une valeur vénale de CHF 21'860'000.-, puis conclut que la valeur est comprise dans une fourchette de plus ou moins 5%, soit entre CHF 20'500'00.- et CHF 23'000'000.-. Si l'on compare la valeur vénale de VAGO de CHF 15'840'000.- à la valeur vénale médiane de SPG, l'écart représente 38% de plus que la valeur VAGO ou 27.5% de moins que la valeur SPG. Et si l'on compare les CHF 15'840'000.- de VAGO au bas de la fourchette SPG soit CHF 20'500'00.-, l'écart est réduit à 29% de plus que la valeur VAGO ou 22.7% de moins que la valeur SPG. Cela démontre qu'on peut exprimer les chiffres différemment selon ce qu'on veut montrer. En outre, dans le domaine des évaluations immobilières, il y a autant de valeur que d'experts.

Après examen des rapports, on peut s'apercevoir qu'ils divergent sur plusieurs éléments essentiels, qui conduisent à l'écart d'évaluation susmentionné. Cela ne signifie pas que les rapports se contredisent, mais que les experts ont retenu des hypothèses différentes.

La valeur vénale est décomposée en valeur de rendement, valeur intrinsèque du terrain disponible et valeur de réserve constructive du terrain abritant l'existant. Cette dernière valeur est celle qui présente le moins d'écart entre les deux rapports d'expertise. La valeur de rendement des bâtiments existants montre un écart de 11.5% entre les deux expertises pour les motifs exposés ci-dessous. C'est d'ailleurs VAGO qui aboutit à la plus grande valorisation sur ce point. Enfin, la valeur du terrain disponible est la source de la plus grande divergence entre les deux études. SPG a considéré tout le potentiel constructible de cette parcelle, soit 4'700 m² de terrain disponible pour un équivalent de 7'833 m² en surface brute de plancher, valorisés à CHF 1'086.- / m². Ainsi, l'expertise de SPG accorde un poids plus fort à la valeur de rendement calculée à partir du potentiel de développement du site, alors que l'étude VAGO attache plus d'importance aux bâtiments existants.

| Valeur | SPG | VAGO | Ecart |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Valeur de rendement des bâtiments existants | 11'162'816.00 | 12'620'000.00 | -1'457'184.00 |
| Valeur du terrain disponible | 8'510'000.00 | 876'000.00 | 7'634'000.00 |
| Réserve constructive du terrain abritant l'existant | 2'185'510.00 | 2'104'000.00 | 81'510.00 |
| Valeur vénale | 21'858'326.00 | 15'600'000.00 | 6'258'326.00 |

Concernant le calcul de la valeur de rendement des bâtiments existants, les éléments sont comparés ci-après :

- 1) SPG ne prend en compte que les surfaces nettes de bureau (2'455 m²) ; VAGO compte les WC, vestiaires, cuisines, dépôts, etc. (3'132 m²)
- 2) Le loyer annuel hypothétique est CHF 220 / m² / an pour les deux experts. Toutefois SPG applique un prix unique à toutes les surfaces, tandis que VAGO applique un loyer variable selon l'usage et l'état des locaux, mais en moyenne de CHF 220 / m² / an.
- 3) SPG décompte des charges d'exploitation hypothétiques de 12%, puis capitalise les revenus locatifs avec un taux net, tandis que VAGO ne déduit pas de charges et capitalise avec un taux brut supérieur au taux de SPG. C'est comme si les charges d'exploitation étaient cristallisées dans le taux de capitalisation. Une méthode en vaut une autre.
- 4) Les experts n'ont pas pris en compte le même nombre de places de parc ni le même loyer des places de parc.
- 5) En fin de compte, SPG parvient à un état locatif global moins élevé que VAGO.
- 6) Le taux de capitalisation retenu par SPG est de 4.5%, tandis que le taux de capitalisation utilisé par VAGO est de 6%. Ceci est en partie expliqué par le décompte des charges d'exploitation hypothétiques par SPG, tandis que VAGO l'englobe dans son taux de capitalisation.

| Hypothèses valeur de rendement bâtiments existants | SPG | VAGO | Ecart |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Surfaces des bâtiments existants | 2'455.20 | 3'132.00 | -676.80 |
| Prix annuel par m2 | 220.00 | 220.72 | -0.72 |
| Revenus locatifs bruts | 540'144.00 | 691'300.00 | -151'156.00 |
| Charges d'exploitation en % de l'état locatif brut | 12% | N/A | N/A |
| Charges d'exploitation | 64'817.28 | N/A | N/A |
| Revenus locatifs (SPG: nets ; VAGO : bruts) | 475'326.72 | 691'300.00 | -215'973.28 |
| | | | |
| Nombre de places de parc | 50 | 105 | -55.00 |
| Loyer mensuel des places de parcs | 45.00 | 60.00 | -15.00 |
| Revenus locatifs des places de parc | 26'999.28 | 75'600.00 | -48'600.72 |
| | | | |
| Revenus locatifs (SPG: nets ; VAGO : bruts) | 502'326.00 | 766'900.00 | -264'574.00 |
| | | | |
| Taux de capitalisation (SPG : net ; VAGO : brut) | 4.50% | 6.0% | -1.5% |
| Valeur de rendement des bâtiments existants | 11'162'800.00 | 12'781'666.67 | -1'618'866.67 |
| Arrondi à | 11'162'800.00 | 12'620'000.00 | -1'457'200.00 |

Bien que l'écart final soit important, l'examen des expertises permet d'appréhender les raisons de ces divergences. En particulier, VAGO n'a pas pris la totalité du potentiel constructible, ce qui n'est pas compréhensible. En outre, rappelons que le prix de vente ne se résume pas qu'à la seule valeur vénale mais résulte également de la loi de l'offre et de la demande.

d) VOICI ÉGALEMENT QUELQUES REMARQUES :

- INCERTITUDE PAR RAPPORT À L'AFFECTATION FUTURE DU SITE, NOTAMMENT À CAUSE DU CANTON.

Comme mentionné précédemment, dans le cadre de la stratégie de gestion des zones d'activités (et du plan directeur cantonal) et des futures affectations pour Gland ouest, les différents types d'activités qui pourront être implantées sur la parcelle pourraient évoluer. Ces questions seront réglées dans le cadre de la révision du règlement communal sur le "plan d'extension et la police des constructions" (futur plan d'affectation communal).

- SANS FORCÉMENT FAIRE DES VARIANTES, QUEL EST LE RENDEMENT SOUHAITÉ PAR LA MUNICIPALITÉ ? CELA DÉCIDERA S'IL Y A DES MISES À DISPOSITION OU LOCATIONS ET DES COÛTS AFFÉRENTS.

La Municipalité est d'avis que l'affectation des bâtiments entre espaces dévolus à des tâches d'utilité publique et d'autres surfaces destinées à la location déterminera le rendement possible de cette acquisition. Ce n'est clairement pas uniquement un objectif de rendement qui doit déterminer l'affectation des espaces.

- EN RELATION À L'AMIANTE, COMBIEN COÛTERAIT UNE DESTRUCTION DES BÂTIMENTS ?

Le rapport VAGO, page 27, estime à CHF 1'313'00.- la démolition des bâtiments. Nous estimons à CHF 130'000. - la plus-value liée à la présence d'amiante en cas de démolition pour les mesures exceptionnelles à prendre.

- CECB : À QUELLE CLASSE PASSERAIENT LES BÂTIMENTS SI LES 1M DE RÉNOVATION PRÉVUS ÉTAIENT EFFECTUÉS ?

A la page 12 du CECB +, dans le tableau récapitulatif, on peut lire que le grand bâtiment est, à ce jour, classé C pour l'efficacité énergétique globale et E pour l'efficacité de l'enveloppe. Dans la dernière colonne (variante C) après CHF 1'072'872.- de travaux, le bâtiment serait classé B pour l'efficacité énergétique globale et l'efficacité de l'enveloppe.

- e) LA MUNICIPALITÉ PEUT-ELLE NOUS FAIRE PARVENIR UNE LISTE DES TERRAINS/BÂTIMENTS QU'ELLE POSSÈDE ET QUI NE SONT PAS ENCORE EXPLOITÉS AVEC LEUR AFFECTATION RESPECTIVE (CE QUI DEVRAIS NOUS PERMETTRE D'ÉVALUER LE POTENTIEL ACTUEL)

Selon liste annexée.

- f) LORS DES FUTURES RÉNOVATIONS LIÉES À AMÉLIORER L'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE, QUEL EST L'OBJECTIF QUE LA MUNI PENSE ATTEINDRE APRÈS LA RÉNOVATION : A, B, C,... ?

Pour les constructions neuves et les rénovations la Municipalité a adopté le standard "bâtiments 2015" qui fixe les objectifs en matière de construction. En fonction de ces critères qui devront être respectés, la rénovation atteindra l'étiquette énergétique B pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment.

- g) PLUS UN INJONCTION QU'UNE QUESTION : LA MISE À DISPOSITION D'UNE ANALYSE AMIANTE AVANT LA REMISE DU RAPPORT.

Le rapport « amiante » est joint à ce document. Il avait déjà été transmis au Président de la Commission.

- h) PLUS GLOBALEMENT, L'INVESTISSEMENT POUR L'ACHAT AINSI QUE TOUS LES FRAIS DE RÉNOVATIONS ET LES FRAIS D'EXPLOITATION (NON CHIFFRÉS), SERONT-ILS UN FREIN AUX INVESTISSEMENTS PRÉVUS, TELS QUE LE VIEUX-BOURG, GARE-SUD QUI SERA CERTAINEMENT UN ÉNORME DOSSIER ?

Ce point a été discuté avec la Commission des finances. Il n'y a pas à choisir entre le réaménagement du Vieux-Bourg ou la déchèterie, par exemple, ni renoncer à aucun autre projet du plan des investissements. L'acquisition de la parcelle n° 563 et des deux bâtiments et leur rénovation ne sont pas un frein aux investissements prévus. Avec un endettement bancaire et institutionnel de CHF 57'565'000.-, déduction faite de liquidités qui culminent à CHF 10'799'305.28 à ce jour (2 septembre 2020) et compte tenu d'un plafond d'endettement de CHF 128 millions pour la législature, la marge de manœuvre est amplement suffisante jusqu'à la fin de la législature. En fonction des contours que prendra le projet de Gare-Sud et de ses incidences financières, il pourrait être demandé au Conseil communal d'élargir le plafond d'endettement. C'est d'ailleurs peut-être ce qui sera fait en début de législature prochaine. A rappeler que selon l'analyse de 2016 (préavis n°12), la capacité économique d'endettement était évaluée à CHF 139 millions et que dite capacité a augmenté depuis lors. En outre, s'agissant en large partie d'un investissement du patrimoine financier, sa valeur ne devrait pas être pris en compte dans le plafond d'endettement net. Ou, autrement dit, sa valeur d'acquisition doit être déduite de l'endettement total. L'hypothèse est que le patrimoine financier pourrait être vendu pour rembourser les dettes.

| Parcelle | Lieu-dit /Adresse | Type de Zone | Désignation | Usage | Surface | Locataire |
|-----------|--|--|--|--|---------|--|
| 1541 | Lavasson | Equipements publics | Place, forêt, jardin | | 25'632 | M. Philippe Wahlen |
| 1548 | En Bord | Equipements publics | Place, bâtiments, jardin, trottoir | Centre-sportif, local voirie, station SEIC | 72'766 | |
| 4140 | Ch. du Lavasson | Intermédiaire | Champ, pré, pâturage, jardin, route, trottoir | Accès Centre-sportif | 237 | |
| 1738 | Lavasson | Equipements publics | Place, bâtiment, champ, pré, pâturage, forêt | Stand de tir | 5'346 | M. Yannick Barillier |
| 1739 | Lavasson | Equipements publics | Place, champ, pré, pâturage, forêt | | 7'805 | |
| 1740 | Lavasson | Equipements publics | Champ, pré, pâturage, forêt | | 3'471 | |
| 91 | Montoly | Industrielle B | Place, bâtiments publics, jardin, trottoir | Complexe de Montoly | 28'246 | |
| 1649 | Montoly | Intermédiaire | Pré-champ | | 6'526 | |
| 3483 | Montoly | Agricole et viticole – Intermédiaire | Pré-champ | | 12'764 | |
| 90 | Montoly | Intermédiaire – Agricole et viticole | Pré-champ | | 51'844 | M. Laurent Bruch |
| 654 (657) | Le Ruttet | Verte | Habitations, jardin, pré-champ | Place de jeux – DDP 657 (902 m ²) en faveur de la Commune de Gland | 12'587 | Propriétaire : Solvador Fund Management SA |
| 1637 | Ch. des Laurelles | Verte | Pré-champ | Place de jeux | 874 | |
| 369 | Rue de la Gare – Ch. des Magnenets | Equipements publics | Jardin | | 968 | |
| 370 | Grand'Rue | Equipements publics | Bâtiment de l'administration, jardin | Maison de commune, parking | 4'089 | |
| 314 | Grand'Rue | Equipements publics | Bâtiment, bâtiments ecclésiastique, bâtiment scolaire, jardin, vignes | Temple | 4'278 | |
| 4253 | Grand'Rue | Bourg | Trottoir | | 37 | |
| 315 | Ch. de la Dôle – Av. du Mont-Blanc | Verte | Bâtiment public, place, jardin | Place de jeux, WC publics | 5'752 | |
| 1566 | Les Perrerets | Equipements publics | Place, bâtiments, bâtiments scolaires, garage, jardin | Collège des Perrerets, Centre sportif, abri OPL | 42'620 | |
| 1591 | L'Etraz | Extension du bourg A | Bâtiment, couvert, place-jardin | Couverts à vélos | 1'291 | |
| 1595 | Le Grand'Champ | PEP Le Grand-Champ – Equipements publics | Bâtiments, bâtiments scolaires, place-jardin | Collège de Grand-Champ, Théâtre | 19'594 | |
| 1603 | Les Tuillières | PQ Cité-Ouest SA – Aux Tuillières | Bâtiment, place | | 2'714 | |
| 1563 | Les Tuillières | Equipements publics | Place, bâtiment, bâtiments scolaires, jardin, trottoir | Collège des Tuillières | 7'804 | |
| 1609 | Fossabot | Agricole et viticole | Place, champ, pré, pâturage | Jardins familiaux | 18'384 | |
| 1610 | Fossabot | Equipements publics | Place, bâtiments, jardin | Cimetière, WC, dépôt | 6'779 | |
| 427 | En Vertelin | Industrielle A | Place, bâtiments, champ, pré, pâturage | Station SEIC, déchetterie | 13'330 | |
| 436 | En Vertelin | Industrielle A | Place, bâtiment, champ, pré, pâturage | | 6'023 | |
| 526 | Rue Mauverney | Equipements publics | Bâtiments scolaires, garage, habitation, habitation avec affectation mixte, jardin | Collège de Mauverney | 19'277 | |
| 4135 | Chemin de la Falaise | PPA Cocardon II | Place, couvert, jardin, trottoir | | 1'395 | |
| 941 | La Falaise | A occuper par PPA Falaise III | Bâtiments, bâtiment commercial, habitation, jardin | Hôtel, dépendance, restaurant | 2'920 | M. Manuel Pardo |
| 942 | La Falaise | A occuper par PPA Falaise III | Bâtiment, habitation, jardin | Pavillon | 893 | M. Manuel Pardo |
| 943 | La Falaise | Equipements publics | Bâtiments, jardin | Vestiaires, pavillon | 3'516 | |
| 55 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Champ, pré, pâturage | | 3'276 | M. Didier Grin |
| 60 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 1'030 | M. Didier Grin |
| 64 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 958 | M. Didier Grin |
| 65 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 946 | M. Didier Grin |
| 71 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 936 | M. Didier Grin |
| 73 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 924 | M. Didier Grin |
| 82 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 914 | M. Didier Grin |
| 98 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 907 | M. Didier Grin |
| 99 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 901 | M. Didier Grin |
| 122 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 900 | M. Didier Grin |
| 159 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 894 | M. Didier Grin |
| 160 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 893 | M. Didier Grin |
| 635 | Bochet Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 15'828 | M. Didier Grin |
| 161 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 890 | Buggy Club |
| 162 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 885 | Buggy Club |
| 163 | Bochet-Dessous | Intermédiaire | Pré-champ | | 878 | Buggy Club |
| 164 | Bochet-Dessous | Intermédiaire – Aire forestière | Pré-champ, forêt | | 2'249 | Buggy club |
| 904 | Villa-Prangins | PEP Villa Prangins – La Crique | Place, bâtiments, champ, pré, pâturage, forêt, jardin | | 50'479 | |
| 905 | Villa Prangins | PEP Villa-Prangins – La Crique | Jardin | | 10'519 | M. Frédéric Baumgartner |
| 967 | Les Avouillons | Agricole et viticole | Bâtiment, champ, pré, pâturage | Fortin | 1'221 | M. Frédéric Baumgartner |
| 1052 | Villa Prangins | PEP Villa-Prangins – La Crique | Place, forêt, jardin | Réserve naturelle | 35'138 | |
| 2218 | Villa Prangins | PEP Villa-Prangins – La Crique | Place, bâtiment public, champ, pré, pâturage | Refuge communal | 997 | |
| 640 | La Ruaz | PPA La Ruaz – Aire forestière | Forêt, jardin | Stand de tir, archers | 6'008 | |
| 641 | La Ruaz | PPA La Ruaz | Place, bâtiments, forêt, jardin | Stand de tir, archers | 8'682 | |
| 719 | La Ruaz | Aire forestière | Forêt | | 969 | |
| 567 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 7'714 | |
| 568 | Malagny | Agricole – Aire forestière | Champ, pré, pâturage, forêt, trottoir | | 10'286 | |
| 742 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 6'051 | |
| 743 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 530 | |
| 747 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 286 | |
| 750 | Malagny | Aire forestière | Forêt, Pré-champ | | 1'291 | |
| 752 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 5'473 | |
| 755 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 924 | |
| 756 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'735 | |
| 757 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 632 | |
| 758 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'575 | |
| 760 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'241 | |
| 761 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'742 | |
| 762 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'732 | |
| 763 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'697 | |
| 764 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'650 | |
| 766 | Malagny | Aire forestière | Forêt | | 1'999 | |
| 1258 | Chemin des Fontenailles – Rue de Malagny | Agricole et viticole | Champ, pré, pâturage | | 2'334 | M. Daniel Grin |
| 573 | Bochet-Dessus | PQ Mauverney-Dessus - Au Bochet-Dessus | Place, Bâtiments, Jardin | DDP 4174 (9'500m ²) en faveur de l'UICN | 24'333 | |
| 594 | Mauverney | PPA En Mauverney II | Pré-champ | Place publique | 1'103 | |
| 565 | Rue Mauverney no 19,21,23,25 | PQ Mauverney-Dessus - Au Bochet-Dessus | Habitations avec affectation mixte, place, jardin | ¼ en faveur de la Commune | 9'025 | |
| 583 | Mauverney | PQ Mauverney-Dessus - Au Bochet-Dessus | Pré-champ | Place pour déchets | 694 | |
| 116 | Les Grands Sizes | Aire forestière | Forêt | | 4'442 | |
| 118 | Les Grands Sizes | Aire forestière | Forêt | | 2'055 | |
| 119 | Les Grands Sizes | Aire forestière | Forêt | | 2'541 | |
| 120 | Les Grands Sizes | Aire forestière | Forêt | | 2'882 | |
| 4271 | Les Grands Size | Industrielle B | Jardin | | 25 | |
| 731 | Pont Charbonnier | Aire forestière | Forêt | | 1'652 | |
| 734 | Pont Charbonnier | Aire forestière | Forêt | | 664 | |
| 1686 | Les Rippes | Aire forestière | Forêt | | 2'117 | |
| 1687 | Les Rippes | Aire forestière | Forêt | | 2'058 | |
| 4080 | Chemin du Stand | Aire forestière | Forêt, bâtiment | Cabanon | 1'064 | |

| | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------------|---|--|--|--------|--|
| 4162 | Chemin du Stand | Aire forestière | Forêt, route, chemin, cours d'eau | | 159 | |
| 571 | Ch du Bochet no 2a,2b,2c,2d | PQ Mauverney-Dessus - Au Bochet-Dessus | Habitation, place, jardin | ¼ en faveur de la Commune | 5'634 | |
| 1413 | Le Grand'Champ | PPA pour un secteur mixte à Grand-Champ | Place, champ, pré, pâturage | | 13'794 | M. Yannick Barillier |
| 1593 | Le Grand'Champ | PPA pour un secteur mixte à Grand-Champ - Intermédiaire | Place, champ, pré, pâturage, ilot, route, chemin | | 45'254 | M. Yannick Barillier -M. Jean-Daniel Bürgin |
| 1594 | Le Grand'Champ | PPA pour un secteur mixte à Grand-Champ - Intermédiaire | Place, champ, pré, pâturage | | 10'354 | M. Yannick Barillier |
| 946 (3606) | Sous-La-Lignière | PQ La Lignière II | Place, champ, pré, pâturage, forêt, jardin, route, bâtiments publics | DDP 3606 (9'426m ²) en faveur de la Commune de Gland | 36'749 | Propriétaire: Société philanthropique de la Lignière |
| 1025 (3607) | La Dullive | PQ La Lignière II | Champ, pré, pâturage, garage, habitations | DDP 3607 (260m ²) en faveur de la Commune de Gland | 22'317 | Propriétaire: Société philanthropique de La Lignière |
| 386 | Ch. des Magnenets – Ch. Des Vignes | Extension du Bourg B | Vignes | | 2'515 | M. Ernest Wahlen |
| 1709 | Cheintre | Agricole et viticole | Champ, pré, pâturage | | 2'389 | M. Ernest Wahlen |
| 1730 | Le Croissonnier | Agricole et viticole | Champ, pré, pâturage | | 4'968 | M. Jean-Daniel Bürgin |
| 1549 | Salettes - Lavasson | Equipements publics | Bâtiment, champ, pré, pâturage, forêt, jardin, route, chemin | Arbres fruitiers | 19'255 | M. Patrick Buchwalder |
| 1627 | Champ-Joulens | Intermédiaire | Champ, pré, pâturage, trottoir | | 7'009 | M. Philippe Wahlen |
| 609 | Ch. du Vernay – Rue du Perron | Moyenne densité | Place, jardin | | 975 | |
| 610 | Ch. du Vernay – Ch. de la Chavanne | Moyenne densité | Place, jardin | | 3'199 | |
| 611 | Ch. du Vernay – Ch. de la Chavanne | Artisanale - Moyenne densité | Pré-champ | | 3'912 | Steiner SA |
| 558 | Ch. Du Perron – Ch. de la Crétaux | Moyenne densité | Place | Support vélos | 470 | |
| 933 | Vers le Lac | PPA Falaise I | Place, jardin | Accès chemin de la Falaise -Lac | 794 | |
| 285 | Rue du Borgeaud | Bourg | Place-jardin | Fontaine | 34 | |
| 424 | En Vertelin | Aire forestière | Bâtiment, champ, pré, pâturage, forêt | | 1'601 | |
| 564 | Rue du Perron | Moyenne densité | Place, jardin | Fontaine | 56 | |
| 4264 | Rue Mauverney | Faible densité | Jardin | Trottoir | 57 | |
| 4177 | Rue du Perron | Moyenne densité | Jardin | Route, chemin | 103 | |
| 614 | Ch. de la Chavanne | PPA La Chavanne | Place, jardin, habitation avec affectation mixte | DDP 4289 (1'821m ²) en faveur de Coopérative Cité Derrière | 1'821 | |
| 651 | La Crétaux | Moyenne densité | Place, jardin | Place pour déchets | 48 | |
| 716 | Ch. des Oiseaux | - | Revêtement dur | Route | 624 | |
| 981 | Les Sâles | Agricole et viticole protégée | Place, jardin | | 38 | |
| 1694 | Sous-les-Courbes | Agricole et viticole | Bâtiment, champ, pré, pâturage | Source, local | 35 | |
| 3250 | Sous-les-Vignes | PPA Sous les Vignes | Habitation, bâtiments, place, jardin | | 1'872 | |
| 4163 | Ch. du Molard | Bourg A | Jardin | | 189 | |
| 4165 | Rue de Mauverney | PQ Mauverney-Dessus - Au Bochet-Dessus | Route, chemin | | 211 | |
| 4166 | Rue de Mauverney | PQ Mauverney-Dessus - Au Bochet-Dessus | Accès, place privée, jardin | | 101 | |
| 423 | Sentier des Toblerones | Agricole et viticole | Forêt, divers | Toblerones | 2'083 | |
| 963 | Sentier des Toblerones | Agricole et viticole | Champ, pré, pâturage, forêt | Toblerones | 5'577 | |
| 4131 | Cocardon | PPA En Cocardon I | Place, champ, pré, pâturage | | 75 | |
| 4188 | Cocardon | PPA En Cocardon II | Jardin, trottoir | | 295 | |
| 4172 | Cocardon | PPA En Cocardon II | Champ, pré, pâturage | | 109 | |
| 4233 | Allée Leotherius – Allée du Communet | PPA Communet-Borgeaud | Habitation | DDP 4287 (599m ²) en faveur de Mobilière Suisse Asset Management | 599 | |
| 4240 | Allée Louis Cristin – Ch. du Communet | PPA Communet-Borgeaud | Place, habitation, jardin | DDP 4291 (1'254m ²) en faveur de COOPELIA | 1'254 | |
| 4276 | Rue de la Paix | Verte | Route, chemin | | 70 | |
| 4274 | Rue du Perron | Faible densité | Jardin | Trottoir | 2 | |
| 4167 | En Vierloz, Ch. de la Crétaux | Industrielle B | Champ, pré, pâturage | | 566 | |
| 4173 | Route de Begnins | Extension du bourg A | Route, chemin | | 71 | |
| 4198 | Chemin de Fossabot | Extension du bourg A | Trottoir | | 83 | |
| 501 Vich | Route des Montagnards | | Champ, pré, pâturage | Château Grillet | 7'607 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 22 Vich | Route des Montagnards | | Forêt | | 4'780 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 157 Arzier-Le Muids | Montant | | Forêt | | 260 | Copropriété simple Commune de Gland |
| 328 Vich | - | | Divers | | 85 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 329 Vich | - | | Divers | | 257 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 339 Luins | Ch. des Bois | | Bâtiments, forêt, pré-champ | | 5'692 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 341 Luins | Ch. des Bois | | Forêt | | 5'434 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 342 Luins | Ch. des Bois | | Forêt | | 5'778 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 343 Luins | Ch. des Bois | | Bâtiment, champ, pré, pâturage, forêt, route | | 44'048 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 624 Begnins | Route de Saint-Cergue | | Pré-champ | | 80 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 518 Genolier | Montant | | Forêt, pré-champ | | 3'920 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 237 Vich | Ch. des Grands-Champs | | Bâtiment, pré-champ | | 237 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 429 Begnins | Ch. de Paplan | | Bâtiment industriel, champ, pré, pâturage | | 1'424 | Propriété individuelle Commune de Gland |
| 409 Begnins | Ch. de Paplan | | Pré-champ | | 569 | Propriété individuelle Commune de Gland |

Commune de Vich
Parcelle: 501
Château Grillet

