

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal n° 63 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'acquisition du bâtiment A5.4 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4317 et destiné à l'aménagement d'une crèche et de quatre appartements.

Gland, le 28 octobre 2019

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

La Commission des finances (ci-après : COFIN), composée de :

M.	Samuel Freuler	GDG ; 1 ^{er} membre et rapporteur
M.	Georges Grandjean	GDG
M.	David Biemmi	GDG
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
M.	Éric Dällenbach	PLR
M.	Rasul Mawjee	PLR
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-POP
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-POP
Mme	Isabelle Wegmann	UDC

s'est réunie les 8 et 28 octobre.

Excusés

Le 8 octobre: Georges Grandjean, Rasul Mawjee et Isabelle Wegmann

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient M. Gilles Davoine, municipal des finances, M. Thierry Genoud municipal responsable des bâtiments, ainsi que M. Julien Ménoret, boursier communal pour les informations fournies et les réponses à leurs questions. Pour information, la COFIN et la Commission technique ont siégé ensemble une partie de la séance avec les municipaux, permettant d'obtenir des informations détaillées tant techniques que financières. Les commissions ont eu accès aux différents plans ainsi qu'à l'expertise de la SPG.

Préambule

Lors de la séance du 17 novembre 2016, le Conseil communal a amendé le règlement relatif au Plan partiel d'affectation « La Combaz » afin que soient prévues dans ce quartier, une crèche, une salle de quartier ainsi qu'une surface de production d'énergie solaire.

La première étape ayant été mise à l'enquête, la Municipalité s'est approchée des constructeurs afin de réaliser les équipements susmentionnés.

Exposé

Au vu des différentes surfaces proposées dans cette première étape, la municipalité propose au conseil communal d'acheter le bâtiment A5.4, y compris la parcelle 4317 sur laquelle il sera érigé.

Les deux premiers niveaux seront dévolus à la réalisation de la crèche, le dernier niveau permettra d'accueillir des appartements et ainsi d'améliorer la rentabilité attendue pour cet investissement.

Au vu de la topologie des bâtiments prévus pour le moment, la Municipalité propose de réaliser la salle de quartier dans une prochaine étape, afin que cette salle puisse être en lien avec la future place publique. Des discussions avec les propriétaires ont déjà eu lieu en ce sens.

Concernant les capteurs solaires, la Municipalité est également en discussion avec les propriétaires afin que ceux-ci lui proposent la surface attendue en un seul tenant.

Informations

La commune de Gland deviendra propriétaire de la parcelle 4317, de l'immeuble A5.4 à construire sur celle-ci ainsi que d'une part de copropriété représentant 29/1000 de la parcelle 4309 ; celle-ci regroupe les surfaces de jardin entre les immeubles, qui seront à disposition de tous les usagers. Une surface de 200m² sera réservée à l'usage exclusif de la crèche et sera clôturée en conséquence.

Au niveau du rez inférieur et des sous-sols, certaines zones et locaux ne seront pas au bénéfice exclusif de la commune et leur usage est déjà réglé par des servitudes. (par exemple les rampes d'accès au parking, certaines places de parking, les locaux containers etc.)

L'expertise faite pour valider le prix d'achat a été établie par SPG SA à Genève, société non impliquées dans le projet de la Combaz. Elle s'est basée principalement sur la valeur de rendement du bâtiment pour établir une valeur vénale de CHF 4'760'000.-, les locaux de la crèche étant livrés bruts. Les aménagements étant de l'ordre de CHF 850'000.- le total se monterait à CHF 5'610'000.-. Ce chiffre est en ligne avec le montant négocié par la Municipalité avec les promoteurs. Les éléments pris en compte pour l'estimation se limitent aux espaces effectivement acquis dans le cadre de cette transaction selon la liste en page 6 du préavis.

Au chapitre du rendement, la Municipalité estime les revenus locatifs à environ CHF 190'000.-/an. Les charges d'entretien seraient de l'ordre de CHF 30'000.- auxquelles viendraient s'ajouter les charges financières. Avec un taux d'intérêt de 1% sur l'emprunt prévu, le rendement serait de 3.7%, et même de 4.6% au taux de 0.1% obtenu par la Ville lors de son dernier emprunt à 10 ans.

Il est à noter que loyer prévu pour la crèche est de CHF 220/m²/an toute équipée quand la SPG estime qu'un local commercial peut être loué à CHF 240/m²/an à l'état brut. Cette différence explique également pourquoi aucun investisseur privé ne va se présenter pour réaliser cette crèche dans ce quartier.

Selon les informations reçues de la Municipalité, les institutions liées au RAT ne sont pas prêtes à exploiter des locaux à un prix supérieur à celui prévu. C'est donc grâce à l'utilisation de la taxe communautaire, pour amortir une grande partie de l'achat, qu'un rendement intéressant est possible.

Le PPA prévoyant déjà des logements à loyer « raisonnable », ce sont les investisseurs qui doivent les réaliser ; les appartements, propriété de la commune, seront loués à un tarif légèrement inférieur au prix du marché neuf (285/m²/an contre 300-330/m²/an).

Concernant l'occupation de la crèche, la direction du RAT nous informe que les normes d'encadrement des enfants conduisent normalement à des groupes de 22 enfants pour des structures optimisées ou à un multiple de ce chiffre ; dans cette structure il est prévu d'accueillir 44 enfants, comme à Eikenott où la surface des locaux est similaire (468m²).

Comme tous les enfants ne viennent pas tous les jours (2.16 jours en moyenne actuellement mais en augmentation), chaque place permet d'accueillir un peu plus de deux enfants. Mais avec la croissance démographique et les besoins croissants des parents, les communes membres du RAT devront ouvrir encore d'autres structures. Selon les projections cantonales, 100 places supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2025 et encore 150 de plus d'ici à 2030. Avec une liste d'attente actuelle de 48 enfants pour Gland, sans les nouveaux habitants du quartier, il n'y a pas lieu de s'inquiéter pour le taux d'occupation.

La mise à l'enquête avait suscité 4 oppositions ; 1 est en cours de négociation entre l'opposant et les propriétaires, les 3 autres ont été levées par la Municipalité. Un des opposants a fait recours à la CDAP et le démarrage du projet est donc lié au traitement du recours.

La réalisation des autres bâtiments prévus dans le cadre du PPA devrait encore permettre le prélèvement de CHF 1.7 mios au titre de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire. La Municipalité veut en utiliser une partie pour financer le local communautaire, le solde pourra servir des projets ailleurs dans la ville.

Vœux

La COFIN souhaite que dans la Municipalité attribue les appartements en priorité à des personnes habitant déjà dans la commune.

Elle souhaite également que lors de l'établissement des plans finaux de la crèche, de concert avec le futur exploitant, une utilisation optimale des surfaces soit prévue afin de pouvoir accueillir autant d'enfants que possible.

Enfin elle demande à la Municipalité de s'assurer que le bâtiment sera réalisé dans les budgets prévus et qu'il n'y aura pas de demande de crédits complémentaires par exemple pour les finitions ou les aménagements extérieurs.

Conclusions

La Commission des finances soutient la Municipalité dans sa démarche d'acquisition de biens immobiliers ; en effet les revenus dégagés ne sont pas soumis à la péréquation et avoir la maîtrise du foncier lui permet une plus grande liberté de manœuvre. De plus les taux d'intérêts actuels permettent de profiter de charges financières réduites.

Concernant la salle de quartier, même si l'amendement du PPA « La Combaz » en demandait la réalisation lors de la première étape, les opportunités paraissent meilleures dans les étapes suivantes. En acceptant le préavis tel quel, le conseil communal valide le changement de timing et la non-application intégrale de l'article 5 du règlement du PPA « La Combaz ».

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 63 et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accorder le crédit d'investissement de CHF 5'672'000.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition du bâtiment A5.4 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4317 ;
- II. d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de CHF 2'282'466.- sur le fonds de réserve « Équipement Communautaire » afin d'amortir le patrimoine financier et d'utiliser un montant équivalent de disponibilités pour financer le projet ;
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 3'389'534.-.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler 1 ^{er} membre et rapporteur	Georges Grandjean	Angelita Galvez Membre
Iulica Gorgoni Membre	Isabelle Wegmann Membre	Éric Dällenbach Membre
Rasul Mawjee Membre	Jérôme Frachebourg Membre	David Biemmi Membre