

**Préavis municipal n° 100  
relatif à la demande de crédit  
d'investissement pour l'acquisition du  
bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis  
sur la parcelle n°4311 et destiné à  
l'aménagement d'une salle  
communautaire et d'une surface  
commerciale**

---

**Dates proposées pour les séances de commissions :**

**Commission technique : jeudi 22 avril 2021 à 19h00**

**Commission des finances : jeudi 22 avril 2021 à 19h00**

**Salle communale**

Municipaux responsables : Mme Isabelle Monney et M. Gilles Davoine

Monsieur le Président,

Mesdames, 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 du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311 et destiné à l'aménagement d'une salle communautaire et d'une surface commerciale. Le montant du crédit d'investissement qui s'élève à CHF 2'275'000.- excède largement cette limite. Il revient donc au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition dudit bâtiment.

### **Préambule**

L'urgence de ce préavis s'explique pour deux raisons principales. D'une part, un autre acheteur est sur les rangs (une promesse de vente sera signée à la mi-avril), ce qui a pu être vérifié par des informations croisées. D'autre part et surtout, dans le cadre de sa liquidation, Realitim Société en Commandite de Placements Collectifs, qui est la société venderesse, doit avoir vendu la totalité de ses actifs au 30 juin 2021. Vu les rapports entretenus avec la Commune depuis de nombreuses années, de la sensibilité de la venderesse à ce que la Commune se porte acquéreuse en raison du lieu de situation stratégique de l'immeuble pour la population, la venderesse est d'accord de prendre le risque de réserver cet immeuble pour la Commune (risque avéré en raison de la possibilité que le Conseil communal refuse cette acquisition), mais pas au-delà du 15 mai 2021, de manière à pouvoir ouvrir la procédure d'exécution de la vente avec l'autre acheteur susmentionné avant le 30 juin en cas de refus par le Conseil communal.

En outre, la Municipalité rappelle l'intérêt fort de la Ville de Gland de pouvoir être actrice dans ce nouveau quartier et ainsi contribuer dès le départ à l'accueil des nouveaux habitants, de la volonté de développer un lieu favorisant les échanges et la cohésion sociale, mais également pour répondre à la demande du Conseil communal de disposer d'une salle communautaire.

Dans le cadre de l'approbation du Plan partiel d'affectation "La Combaz", le Conseil communal a amendé le règlement, lors de sa séance du 17 novembre 2016, avec l'article suivant :

- Article 5 *"Pour l'ensemble du quartier dans l'un ou l'autre des secteurs d'activité, sont installées une crèche-garderie et une salle de quartier, ceci dès la première étape de réalisation."*

Afin de répondre à la demande du Conseil communal, la Municipalité a approché plusieurs propriétaires du quartier de La Combaz dans le but d'évaluer la possibilité d'acquérir une surface permettant l'implémentation de la salle communautaire. Le choix s'est porté sur le bâtiment A5.1 propriété de Realitim Société en Commandite de Placements Collectifs. S'agissant du descriptif du bâtiment, il s'élève sur trois étages (sous-sol, rez, 1er).

Il y a un intérêt de la part de la Ville de Gland pour devenir propriétaire à La Combaz car cela aurait un impact sur la valorisation des espaces commerciaux du quartier. Le rez-de-chaussée sera mis en location et pourra par exemple

accueillir un restaurant, une boucherie, voire un petit marché couvert. La terrasse sera un réel atout durant les beaux jours. La salle communautaire pourra quant à elle prendre place au 1er étage, créant ainsi une belle synergie entre les deux étages.

### **Objectifs**

Le quartier de La Combaz a été conçu pour devenir un quartier mixte, convivial et durable qui contribuera à préserver la qualité de vie de la Commune.

La création d'une salle communautaire fait partie des mesures visant à favoriser la cohésion sociale et la convivialité à La Combaz. A titre de rappel, en 2019 le Conseil communal a accepté le préavis municipal n° 63 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'acquisition du bâtiment A5.4 du quartier La Combaz, destiné à l'aménagement d'une crèche et de quatre appartements.

Lors des premiers entretiens, les Retraites Populaires étaient parties prenantes pour nous permettre d'acquérir une salle communautaire dans le deuxième développement du PPA « La « Combaz ». Par la suite, nous avons appris que les Retraites Populaires ne souhaitent plus vendre un local mais uniquement le proposer à la location. Or, louer un local communautaire représente le risque pour la Commune de se retrouver un jour ou l'autre à devoir quitter les lieux et, si aucun autre emplacement n'est libre dans le quartier, de ne plus pouvoir répondre à la demande du Conseil Communal visant à mettre en place une salle communautaire à la Combaz.

Très vite la Municipalité s'est ainsi retournée vers les autres propriétaires d'immeubles à « La Combaz » pour acquérir une salle communautaire. Realitim Société en Commandite de Placements Collectifs est propriétaire du bâtiment A5.1 qui donne sur la future place publique. Cet immeuble est dès lors idéal de par son emplacement. En étudiant les plans, il est apparu qu'en plus d'acquérir un local communautaire de 217,42 m<sup>2</sup> d'activité au 1<sup>er</sup> étage, le rez de 186,81 m<sup>2</sup> avec terrasse de 65,25 m<sup>2</sup> était un atout non négligeable. Enfin, le local de stockage de plus de 50 m<sup>2</sup> au sous-sol, les 2 places de parc voiture et la place moto sont également des avantages.

Devenir propriétaire du bâtiment A5.1 comporte ainsi principalement les avantages suivants pour notre Ville :

- Au lieu de payer une location, devenir propriétaire revient actuellement beaucoup moins cher au vu des taux d'intérêts actuels ;
- Le rez-de-chaussée commercial permettra de gérer des revenus autres que ceux des taxes et impôts ;
- La salle communautaire, inscrite dans le plan d'affectation, est ainsi garantie, alors que tel ne serait pas le cas si nous étions seulement locataire ;
- L'acquisition sera en partie (rez) du patrimoine financier, qui n'entre pas dans le plafond d'endettement et n'est pas soumis à l'obligation d'amortir ;
- Nous avons la possibilité de déterminer le type de commerce qui prendra place au rez-de-chaussée et de participer ainsi à l'image et à l'ambiance générales de ce quartier, qui plus est à son entrée, alors que tel n'est pas le cas pour la Ville si elle n'est pas propriétaire ;
- En qualité de propriétaire des bâtiments A5.4 et A5.1, la Commune pourra prendre part aux discussions et décisions relatives au quartier de « La Combaz » avec un poids plus important.

Une idée a germé en étudiant l'architecture du bâtiment A5.1 qui était en vente : développer certes une salle communautaire mais aussi proposer un petit marché couvert avec un espace de plus de 160 m<sup>2</sup> pour favoriser une consommation locale de qualité (Inspiration Hall'titude à La Chaux de Fonds, voir photo jointe) et surtout faire profiter les habitantes et habitants d'une jolie terrasse à proximité de la future place publique pour se détendre, consommer des produits de qualité, apprécier le savoir-faire d'une région tout en amenant de la vie dans ce nouveau quartier.



Consommer local, favoriser le vivre-ensemble, faire bénéficier la population d'une autre façon de consommer, développer des ateliers dans la salle communautaire en lien avec la nourriture, les produits de la vigne, des ateliers chocolat en s'appuyant sur les compétences des chocolatiers de notre Commune, etc., sont des possibilités qui seront à l'étude pour rendre cette salle vivante et axée sur la consommation de qualité avec une vision zéro kilomètre.



Cela étant, l'axe premier de cette salle restera une utilisation pour tous les publics aussi bien du quartier que de la Ville. Elle permettra de favoriser le côté associatif, tout comme de nouvelles démarches aussi bien culturelles qu'intergénérationnelles. Nous pouvons imaginer des cours de musique, de danse, de dessins, des expositions, etc.

La Ville de Gland compte s'appuyer sur des appels à projets pour favoriser toute une pluridisciplinarité d'opportunités.

Les objectifs de la salle communautaire sont ainsi :

- Renforcer la présence communale dans le quartier de la Combaz ;
- Favoriser la cohésion sociale : ouvrir la salle communautaire à l'ensemble des associations et des habitants<sup>1</sup> de la Ville (et non pas uniquement aux habitants du quartier) ;
- Promouvoir une mixité d'usages afin de rendre la salle communautaire plus dynamique et vivante : proposer un local et des activités intéressantes pour tous, dans une perspective intergénérationnelle et de mixité ;
- Utiliser le local pour des activités diverses telles que des expositions, un espace pour des créateurs, une bibliothèque d'objets, une librairie, un café, un gaming, etc. Dans l'idéal, il faudrait viser un public large, d'où l'intérêt de combiner les activités.

En ce qui concerne le fonctionnement (gestion opérationnelle) de la salle communautaire, plusieurs options sont envisagées :

- Etablir un partenariat entre les propriétaires et les régies du quartier pour engager des ressources humaines en vue de la création d'une association faitière (comme cela a été fait à Eikenøtt). A titre d'exemple, le coût complet pour l'engagement d'un animateur socioculturel à 100%, charges sociales incluses s'élève à CHF 110'000.- ;
- Etablir une gestion directe par la Commune (dévolu au Service de la population), à l'instar des autres locaux communaux ;
- Confier la gestion et la coordination de la salle communautaire à une association faitière (fonctionnement de type « Maison des associations ») à travers un appel à projets. L'association faitière pourrait s'impliquer dès la création de la salle communautaire ;
- Mener une démarche participative et favoriser ainsi la communication et les échanges entre habitants avec le soutien et l'accompagnement d'un coordinateur. Au-delà des partenaires et des mandataires, il pourrait y avoir des habitants actuels de Gland qui déménageront dans le quartier de la Combaz, ou des personnes intéressées qui seraient également des futurs utilisateurs de la salle communautaire.
- Créer un fonds pour le « Vivre Ensemble », une entente entre les propriétaires ou favoriser une association des habitants sont des pistes qui sont actuellement étudiées par les développeurs de la Combaz en partenariat avec la Ville de Gland pour répondre au mieux aux attentes des futurs habitants.

Un taux de remplissage efficace et une exploitation adéquate sont des critères qui seront pris en compte au moment de choisir le mode de fonctionnement.

### **Descriptif du projet et affectation de l'immeuble A5.1**

#### *Aménagements des locaux*

---

<sup>1</sup> Le générique masculin est utilisé dans ce texte uniquement dans le but d'en alléger la forme et d'en faciliter la lecture.

Le bâtiment est entièrement affecté aux activités. Il sera livré brut et sera aménagé dans un second temps au gré du preneur.

Les communs (entrées, cages d'escalier, circulations, locaux communs, techniques et sanitaires) mentionnés sur les plans d'exécution (voir annexes) seront livrés finis.

Le programme général du bâtiment prévoit les surfaces suivantes (en m<sup>2</sup>) :

Sous-sol

• Dépôt	50.97
• Local containers	15.20
• Circulation	10.35
• Sas	4.53
• Ascenseur	
<b>Total :</b>	<b>81.05 m<sup>2</sup></b>

Le sous-sol permet un accès direct au 2<sup>ème</sup> niveau du garage souterrain. Ce dernier comprend deux places de parking voiture et une place moto à l'usage exclusif du bloc A5.1.

Rez inférieur

• Circulation	21.61
• Bloc sanitaire	4.70
• Sas	4.39
• Ascenseur	
<b>Total :</b>	<b>30.70 m<sup>2</sup></b>

Le bloc sanitaire comprend un WC homme et un WC femme.

Le rez inférieur permet l'accès direct au 1<sup>er</sup> niveau du garage souterrain et un accès extérieur vers le bâtiment de logements A2.

Rez supérieur

• Surface d'activités	160.63
• Circulation et hall	17.34
• Bloc sanitaire	4.87
• Entrée	3.97
• Ascenseur	
<b>Total surfaces intérieures :</b>	<b>186.81 m<sup>2</sup></b>

• Terrasse couverte	65.25
<b>Total surface extérieure :</b>	<b>65.25 m<sup>2</sup></b>

Le bloc sanitaire comprend un WC indépendant et un WC handicapé.

Le rez supérieur permet l'accès direct sur la rue de la Combe, le long de laquelle est implantée la terrasse couverte d'une surface de 65 m<sup>2</sup> avec 4 portes indépendantes d'accès à l'espace d'activités.

1<sup>er</sup> étage

• Surface d'activités	217.42
• Circulation et hall	10.16
• Ascenseur	
<b>Total :</b>	<b>227.58 m<sup>2</sup></b>



Ce niveau ne comprend pas de bloc sanitaire.

En cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, la salle communautaire sera implantée à cet étage. Aussi, il est proposé de prévoir dès à présent un bloc sanitaire supplémentaire (composé d'un WC homme et d'un WC femme) aménagé directement dans l'espace d'activités, contre la cage d'escalier. Le montant de cet aménagement est donc porté au chapitre « **Coût d'acquisition et frais annexes** » (voir page 8).

#### *Installations techniques*

La production calorifique (chauffage et eau chaude) nécessaire pour répondre aux besoins de l'ensemble du quartier est prévue par un contracting énergétique. Tous les bâtiments seront raccordés au réseau de chauffage à distance de ThermorésÔ (issu à 75% d'énergies renouvelables) en lien avec les centrales d'Eikenøtt, de Cité-Ouest et la sous-station de Grand-Champ (actuellement en travaux et qui devrait être opérationnelle au 2<sup>ème</sup> semestre 2021). Un ensemble de réseau hydraulique alimente les sous-stations respectives de chaque bâtiment. La toiture du bâtiment sera végétalisée.

La configuration du bâtiment ainsi que sa hauteur par rapport aux constructions voisines n'offrent pas une exposition permettant une installation efficiente de panneaux photovoltaïques (ombrage de la toiture). En conséquence, une partie des besoins propres en électricité sera couverte par des panneaux installés sur les bâtiments voisins (mutualisation des installations photovoltaïques).

#### *Installation de chauffage*

La distribution de chaleur au rez supérieur et au 1<sup>er</sup> étage s'effectuera par plancher chauffant. Au stade actuel du projet, l'installation de l'isolation, des tubes ainsi que la réalisation de la chape de protection ne sont pas prévues dans le contrat du constructeur. En effet, comme mentionné au paragraphe « *Aménagements des locaux* » (voir page 6), le bâtiment est livré brut et à aménager par la suite au gré du preneur. Il est cependant proposé au Conseil communal d'intégrer le montant de cette prestation dans le présent préavis et de faire exécuter ces travaux dès à présent. Le coût de cet aménagement est donc porté au chapitre « **Coût d'acquisition et frais annexes** » (voir page 8).

Bien-sûr une coordination sera faite avec les emplacements des équipements fixes qui pourraient être installés au rez supérieur (par exemple : armoires frigorifiques, présentoirs, étagères, etc...).

#### *Standard bâtiment*

Depuis octobre 2020, conformément au plan d'actions Cité de l'énergie, les bâtiments communaux doivent se conformer au Standard Bâtiments 2019.1 (voir annexe). Pour les bâtiments neufs, ce standard exige une construction respectueuse de l'énergie et de l'environnement, correspondant aux normes Minergie-P ECO. Après des études effectuées en 2018-2019 et une construction débutée en 2020, le bâtiment A5.1 est actuellement trop avancé pour pouvoir être adapté au Standard 2019.1. Toutefois, il répondra aux exigences énergétiques en vigueur.

#### **Foncier**

Le présent préavis prévoit l'achat du bâtiment A5.1 et de sa parcelle n°4311. Cette dernière appartient à Realitim Société en Commandite de Placements Collectifs. Elle présente une superficie de 528 m<sup>2</sup>. Cette parcelle fait l'objet de plusieurs servitudes (fonds dominant ou fonds servant).

### Enquête publique et début des travaux

La mise à l'enquête publique a été réalisée du 23 février au 24 mars 2019. Le permis de construire a été délivré le 16 juin 2020 et le chantier a débuté le 6 avril 2020.

Les travaux de gros-œuvre seront terminés durant l'été 2021 (y compris le chauffage au sol du rez supérieur et du 1<sup>er</sup> étage décrits ci-dessus).

En fonction des affectations et activités retenues, un préavis sera présenté au Conseil communal pour la réalisation des travaux d'aménagements intérieurs au second semestre 2021. Les travaux pourront ensuite être entamés pour une livraison du bâtiment à l'été 2022.

### Conditions de transfert

La parcelle est vendue et transférée dans son état juridique et matériel qui est celui du jour de la vente, selon la systématique suivante : la Commune de Gland procède au paiement du montant de la quote-part terrain ainsi que des travaux déjà effectués par la venderesse (pour plus de détail, se référer au chapitre « **coût d'acquisition et frais annexes** (voir page 8)). Dès lors, le jour de la vente, l'intégralité des obligations contractuelles incombant au propriétaire actuel de la parcelle sont reprises par la Commune, soit notamment la poursuite des travaux et leur paiement. En outre, le contrat d'entreprise établi entre le propriétaire actuel et l'entreprise générale le 9 octobre 2019 est cédé à la Commune de Gland conformément à son art. 13 al.2, ce qui a pour conséquence que l'ensemble des droits et obligations du Maître de l'Ouvrage sont repris et plus spécifiquement les garanties (garanties d'exécution, des défauts).

Pour plus de détails, le contrat d'entreprise du 9 octobre 2019 est à disposition des commissions.

### Coût d'acquisition et frais annexes

Sur la base des éléments négociés avec les promoteurs et propriétaires, le coût d'acquisition du bâtiment A5.1 est arrêté à la somme de **CHF 2'261'000.- TTC** pour une livraison en l'état avant la fin du premier semestre 2021. 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 14'000.-**. 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 2'275'000.-**.

Le prix de vente se décompose comme suit :

Quote-part du terrain	648'261.
Travaux déjà payés par la venderesse	690'236.-
<b>Prix de vente</b>	<b>1'338'497.-</b>
Reste à payer selon contrat d'entreprise	810'274.-
Taxes de raccordement et divers	51'229.-
Construction d'un bloc sanitaire (homme + femme) au 1er étage	21'000.-
Aménagements (chappe et chauffage au sol)	61'600.-
<b>Total du coût d'acquisition</b>	<b>2'282'600.-</b>
Frais de notaire	14'000.-
<b>Grand total</b>	<b>2'296'600.-</b>

Les frais liés aux enquêtes publiques complémentaires pour l'affectation future du bâtiment ne sont pas compris dans le prix de vente. Ils seront intégrés dans le préavis qui sera présenté ultérieurement au Conseil communal.



La Municipalité estime, dans une perspective de long terme et compte tenu du financement partiel par la taxe dite d'équipement communautaire, qu'il est clairement plus rentable d'acquérir l'immeuble plutôt que de louer une surface pour la salle communautaire, dont l'implantation à la Combaz est rendue contraignante par le PPA.

### Financement

La taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire (ci-après « la taxe »), prélevée en vertu du règlement communal éponyme, devrait rapporter quelque CHF 3'969'739.- en relation avec le PPA sur la globalité du projet.

En vertu de l'art. 4b al. 4 LICom, pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui sont accordés lors de la perception de celle-ci.

Le produit net de cette taxe, déduction faite de la rétrocession de 5% à l'Etat de Vaud, soit CHF 3'771'252.-, permettra de financer en partie la crèche et le local communautaire voulus par le Conseil communal lors de l'adoption du préavis municipal n° 7 relatif au plan partiel d'affectation « La Combaz » et ses annexes.

Le 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 autorise la Municipalité à prélever la somme de CHF 2'282'466.- sur le fonds de réserve « Equipement Communautaire » afin d'amortir le patrimoine financier et d'utiliser un montant équivalent de disponibilités pour financer le projet.

Sur la globalité des lots du PPA La Combaz, reste donc un solde de CHF 1'488'786.- disponible pour financer tout ou partie de la salle communautaire ou d'autres investissements d'utilité publique dans la Ville. Le solde disponible immédiatement (18 mars 2021) se monte à CHF 396'278.- sur la base des taxes effectivement encaissées (lots 1 à 7). Le reste des taxes estimées, soit CHF 1'092'509.- sera encaissé en 2021, 2022 et au-delà de 2024 en lien avec les lots A8, A9, A10 et B.

Taxes "Equipement Communautaire" pour tous les lots	3'969'739.-
./.. Rétrocession Etat VD taxe pour équipement communautaire	198'487.-
Attribution totale fonds de réserve "Equipement Communautaire"	3'771'252.-
Prélèvement autorisé pour l'acquisition du bâtiment A5.4	2'282'466.-
Solde disponible	1'488'786.-
Taxes encaissées à ce jour ./.. Rétrocession 5% Etat VD	2'678'744.-
./.. Prélèvement autorisé pour l'acquisition du bâtiment A5.4	2'282'466.-
Solde disponible immédiatement	396'278.-
Reste sera encaissé	1'092'509.-

La Municipalité préconise de prélever du fonds de réserve "Equipement Communautaire" le solde disponible immédiatement de CHF 396'278.-.

Par ailleurs, la Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'900'322.- aux conditions les plus favorables (soit CHF 2'296'600.- moins CHF 396'278.-).

Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%, les charges financières s'élèveront la première année à CHF 19'003.-.

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

### **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 30 ans au plus, alors qu'il n'y a pas d'obligation d'amortir un objet du patrimoine financier.

Ainsi, 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).

La surface du 1<sup>er</sup> étage dédié à la salle communautaire, ainsi que celle du local de stockage (268,4 m<sup>2</sup>), affectées à l'exécution de tâches d'utilité publique sera amortie linéairement sur 30 ans, tandis que la surface du rez-de-chaussée (160,6m<sup>2</sup>) offrant la possibilité d'encaisser des loyers et de dégager une certaine rentabilité à long terme, ne le sera pas. Les premiers CHF 396'278.- seront amortis par un prélèvement du fonds de réserve "Equipement Communautaire" tandis que le reste sera amorti linéairement sur une période de 30 ans par le débit du compte 230.3312.00 Amortissements du patrimoine adm. – Bâtiments. La charge d'amortissement serait alors de CHF 39'627.- environ pour une année complète.

### **Revenus locatifs**

L'immeuble A5.1 pourrait accueillir des surfaces commerciales au rez-de-chaussée qui seront louées à des tiers. Le loyer théorique a été estimé de manière prudente à CHF 230.- par m<sup>2</sup> par an. 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 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A5.1 soit occupé par la salle communautaire (patrimoine administratif) et que le rez-de-chaussée soit loué à des tiers, soit une surface nette de 160.6 m<sup>2</sup>, les revenus locatifs pourraient se monter à CHF 36'938.- 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 plus en détail dans le préavis suivant relatif aux aménagements de l'immeuble.

### **Frais d'exploitation**

Les activités qui prendront place au rez supérieur et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment ne sont à ce jour encore pas définies. Les frais d'exploitation ne peuvent donc pas être chiffrés avec précision. Toutefois, il est possible de les estimer en première approche comme suit :

#### Bâtiments

Compte 350.3156.00 - Entretien d'équipements et matériel spécialisé

Contrats d'entretien :	ascenseur	3'000.--
	centrale d'alarme	500.--
	détection incendie, éclairage de secours, exutoires de fumée	2'000.--
	ventilation double-flux	3'500.--

Compte 350.3124.10 - Chauffage à distance (compte à créer)

Volume chauffé (rez supérieur et étage) 2'000 m <sup>3</sup> , estimation : 26'000kWh/an	5'500.--
------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Compte 350.3123.00 - Achat d'électricité

Surface de plancher totale 300 m <sup>2</sup> , estimation : 10'000 kWh/an	2'900.--
----------------------------------------------------------------------------	----------

#### Nettoyages

Compte 350.3011.10 - Traitement des concierges auxiliaires

Estimation : 350.00 heures par année	9'800.--
--------------------------------------	----------

Compte 350.3133.00 - Produits de nettoyage, fournitures

700.--

**Total coûts annuels d'exploitation (estimatif)**

**CHF**

**27'900.--**

Ces montants seront complétés et réactualisés en fonction des équipements techniques qui devront être installés lorsque les différentes activités qui prendront place dans ce bâtiment auront été clairement définies. Ces coûts d'exploitation supplémentaires seront alors portés dans le prochain préavis de réalisation.

#### Développement durable

##### *Economique*

L'acquisition de cette parcelle permet d'accroître le patrimoine foncier communal dans un secteur stratégique, de diversifier et de sécuriser durablement des sources de revenus non soumis à la péréquation. La maîtrise foncière permet également, d'une certaine manière, de limiter la spéculation foncière.

En favorisant les commerces de proximités, le projet participe de plus à l'économie de proximité.

##### *Social*

Ce bâtiment a pour vocation de proposer une salle communautaire ainsi que des activités commerciales qui permettront également d'apporter de l'animation sur la place publique.

Il participera donc pleinement à la cohésion sociale et permettra de compléter l'offre en équipements communautaires sur la Commune.

##### *Environnemental*

Le bâtiment respectera les normes environnementales en vigueur (voir paragraphe *Standard bâtiment*, page 7).

De plus, en favorisant les commerces de proximité, le projet contribuera également à l'aspect environnemental en participant aux circuits courts.

### **Conclusions**

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

#### **LE CONSEIL COMMUNAL**

- vu
- le préavis n° 100 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'acquisition du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4311 et destiné à l'aménagement d'une salle communautaire et d'une surface commerciale ;
- 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° 100 ;
- II.
- d'accorder le crédit d'investissement de CHF 2'296'600.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4311 ;
- III.
- d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de CHF 396'278.- sur le fonds de réserve « Equipement Communautaire » afin d'amortir le patrimoine financier et d'utiliser un montant équivalent de disponibilités pour financer le projet ;
- IV.
- d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'900'322.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Cretegny

J. Niklaus

**Annexes mentionnées**