

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.

Dates proposées pour les séances des commissions :

Commission technique : mardi 8 octobre 2019 à 19h00

Bâtiment du Montoly 1, salle Mont-Blanc

Municipal responsable : M. Thierry Genoud

Commission des finances : mardi 8 octobre 2019 à 19h00

Bâtiment du Montoly 3, salle de conférence n°2

Municipal responsable : 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 A5.4 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4317 et destiné à l'aménagement d'une crèche et de quatre appartements. Le montant du crédit d'investissement qui s'élève à CHF 5'672'000.- excède largement cette limite. Il revient donc au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition dudit bâtiment.

Préambule

Dans le cadre de l'approbation du Plan partiel d'affectation « La Combaz » (PPA), le Conseil communal a amendé le règlement y relatif, lors de sa séance du 17 novembre 2016, comme suit :

- 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. »
- Article 13 « Une surface de toitures d'au moins 300 m² sera mise à disposition gratuitement de la Commune pour qu'elle puisse poser des capteurs solaires pour ses propres besoins énergétiques. »

Afin de répondre aux trois requêtes du Conseil communal, le Service de l'enfance et de la jeunesse ainsi que le Service des bâtiments et de l'urbanisme ont approché les propriétaires pour discuter des possibilités qui s'offraient dans cette première étape de réalisation du quartier (location de surfaces ou achat de bâtiment). Pour rappel, il s'agit des périmètres A1 à A5 conformément au plan annexé (Annexe1).

Les discussions ont perduré durant l'année 2018 et le 1^{er} septembre 2019 auxquelles différents intervenants se sont joints (municipaux, autres services communaux, architectes). Elles ont porté sur les points suivants : 1. Salle de quartier 2. Crèche et logements 3. Capteurs solaires.

1. Salle de quartier

Dans l'optique d'implanter de manière idéale une salle de quartier ouverte à tous et gérée par la Commune, plusieurs critères ont été définis par la Municipalité et les services communaux :

- Rez-de-chaussée et de plain-pied
- En lien direct avec l'espace public
- Visible depuis la rue
- Possibilité d'animer la rue
- 120 m² minimum

En fonction de ces critères, les propriétaires ont transmis à la Municipalité une offre avec plusieurs variantes. Il sied de préciser que dans le cadre du projet de construction général déposé à l'enquête publique, des espaces communs ont été imaginés pour les périmètres (ou bâtiments) A1 à A4, lesquels ont été réservés à l'usage des co-propriétaires et/ou locataires de ces bâtiments.

Variante 1 : Combiner les locaux communautaires avec la crèche dans un seul bâtiment (bâtiment A5.4)

Le type d'usage de ces locaux et les critères de localisation diffèrent fortement. D'ailleurs, le peu de visibilité qu'offre un dernier étage, le fait de ne pas pouvoir animer un rez-de-chaussée et l'absence de relation directe avec l'espace public ont conduit la Municipalité à écarter cette variante.

Variante 2 : Implanter la salle de quartier dans le bâtiment A1 ou le bâtiment A5.1

- Le bâtiment A1, d'une superficie d'environ 193 m² de surface plancher, est destiné à la vente en PPE. Bien que sa localisation à proximité de la place publique, les éventuels conflits d'usage entre une PPE et une salle de quartier (concerts, repas, animation tardive, etc.) ont conduit également à écarter cette variante.
- Le bâtiment A5.1, d'une superficie de 501 m² de surface plancher répartie sur deux niveaux est vendu dans sa totalité. Il n'était donc pas possible de vendre ou de louer un seul plateau au rez-de-chaussée. Pour cette raison, cette variante a également été écartée.

Au vu de ce qui précède, il est apparu que la création d'une salle de quartier communale dans la première étape de réalisation du PPA n'était pas satisfaisante. La Municipalité a ainsi décidé de reporter sa création dans la deuxième étape de réalisation. Pour ce faire, deux propriétaires ont déjà été approchés et les discussions sont en cours afin d'implanter cette salle à proximité de la future place publique, en entrée du quartier et de plain-pied.

2. Crèche et logements

Les propriétaires n'ayant pas les ressources nécessaires pour développer par eux-mêmes une crèche-garderie, la Municipalité a approché ses deux partenaires communaux spécialisés dans le domaine de l'accueil collectif préscolaire ; l'Association « le Colibri » et la Fondation « La Ruche » afin de définir les possibilités de collaboration. En parallèle de cela, les discussions avec les propriétaires quant à l'aménagement d'une crèche ont amené la Municipalité à retenir le bâtiment A5.4. En effet, ce bâtiment permet d'aménager une crèche de 44 places sur 2 niveaux ; la création de ces nouvelles places d'accueil permet de parer aux besoins actuels estimés par le Réseau d'Accueil des Toblerones (la liste d'attente du réseau est estimée à 66 enfants et selon le plan de développement du Réseau d'accueil des Toblerones, il est nécessaire de créer 250 nouvelles places d'accueil à l'horizon 2030 sur l'ensemble du réseau).

De plus, l'opportunité d'aménager des logements au dernier étage du bâtiment A5.4, combinés aux locaux de la crèche, représente un réel avantage pour la Commune.

3. Capteurs solaires

Dans l'objectif de répondre à la requête du Conseil communal, la Municipalité a demandé aux propriétaires des différents secteurs de trouver un accord afin qu'une superficie de 300 m² d'un seul tenant puisse être proposée, puisque le bâtiment A5.4 ne le permet pas. Les modalités d'utilisation pour les propres besoins de la Commune seront discutées ultérieurement.

Descriptif du projet et affectation de l'immeuble A5.4

Le programme général du bâtiment prévoit la réalisation de :

- 4 logements
- 1 crèche-garderie de 44 places comprenant 10 places en « nurserie » (0 à 18-24 mois), 14 places pour les « trotteurs » (18-24 mois à 30-36 mois) et 20 places pour les « grands » (30-36 mois jusqu'à l'âge de la rentrée à l'école obligatoire)
- Caves et locaux techniques
- 6 places de stationnement voitures en souterrain (dont 3 à disposition de la commune)
- 19 places de stationnement motos en souterrain (dont 1 à disposition de la commune)

La distribution générale de l'immeuble A4.5 se résume comme suit :

<i>Sous-sol</i>	6 places de stationnement voitures 15 places de stationnement deux-roues motorisés Caves et buanderie Locaux techniques Rampe d'accès voitures Ascenseur Cage d'escalier commune
<i>Rez inférieur</i>	2 places de stationnement voitures 4 places de stationnement deux-roues motorisés Cage d'escalier Locaux techniques Entrée crèche indépendante Locaux crèche : hall d'entrée, local poussettes, sanitaires, local de rangements Ascenseur
<i>Rez supérieur</i>	Locaux crèche Entrée logements indépendante Cage d'escalier logements Cage d'escalier crèche Ascenseur
<i>R + 1</i>	Locaux crèche Local concierge Ascenseur Cage d'escalier crèche Cage d'escalier logements
<i>R + 2</i>	3 logements de 2.5 pièces 1 studio Terrasse commune aux 4 logements Local concierge Ascenseur Cage d'escalier logements

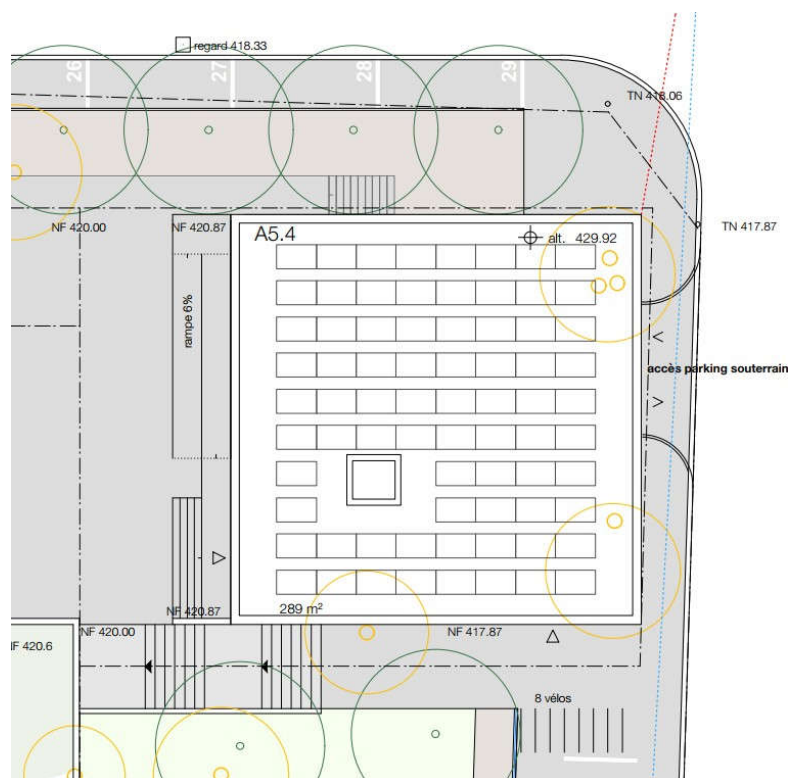
Extérieur

Un espace de jeux extérieur de 200 m², réservé à l'usage de la crèche, est réalisé sur la parcelle de dépendance n° 4309 et est géré par une servitude. En effet, le bâtiment A5.4 détient une quote-part de 29 millièmes de la parcelle de dépendance n° 4309.

Les autres espaces extérieurs du bâtiment permettent quant à eux le passage des piétons sur l'esplanade et par les escaliers. Une servitude est également inscrite au Registre foncier.

Accès au bâtiment

L'accès au parking souterrain se fait par le Sud de la rue de la Combe. La rampe pour y accéder se situe sur la parcelle n°4317. Plusieurs places de stationnement de courte durée ainsi que des places vélos sont réalisées sur la rue de la Combe.



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 et réalisée par un chauffage à distance (issu à 75% d'énergies renouvelables) en lien avec Eikenott et Cité-Ouest. Un ensemble de réseau hydraulique est mis en place afin d'alimenter les sous-stations respectives de chaque bâtiment.

Les besoins propres en électricité du bâtiment A5.4 sont satisfaits par la pose de panneaux en toiture tel que prévu par la Loi vaudoise sur l'énergie.

Standard bâtiment 2015

En lien avec le programme d'actions Cité de l'énergie, le bâtiment répond au "Standard bâtiment 2015" (voir page 8, chapitre "Développement durable").

Foncier

La parcelle n° 4317, propriété de Realitim Société en Commandite de Placements Collectifs et de En la Foule SA, possède une superficie de 515 m². La surface au sol du bâtiment est de 399 m². Le bâtiment prévu est dévolu à une affectation mixte. En effet, le dernier étage est affecté à la réalisation de logements et les deux premiers à l'implantation d'activités.

Cette parcelle fait l'objet de plusieurs servitudes (fonds servant ou fonds dominant).

Par ailleurs sont dévolus au bâtiment 3 places de stationnement voiture au sous-sol dont une sur la parcelle 4316 qui fait l'objet d'une servitude en faveur de la parcelle n°4317. Les 4 places restantes font quant à elles l'objet d'une servitude en faveur de la parcelle voisine (n°4316).

Concernant les deux-roues motorisés, une place est réservée au bâtiment A5.4. Les 18 places restantes sont réparties en faveur des parcelles n°s 4312 (9 places) et 4316 (9 places) et font l'objet de servitudes.

Les deux locaux techniques situés à l'Est du bâtiment en sous-sol font également l'objet d'une servitude en faveur du quartier. Ces locaux sont dédiés aux installations électriques, de chauffage, de ventilation et sanitaires.

Des servitudes en lien avec les accès (rampe, ascenseur, escaliers), le parking souterrain, les locaux techniques et les espaces extérieurs sont également inscrites au Registre foncier.

Enquête publique et début des travaux

La mise à l'enquête publique a été réalisée du 23 février 2019 au 24 mars 2019. Elle a suscité 4 oppositions. Ces dernières sont en cours de traitement.

Si le crédit d'investissement pour l'acquisition du bâtiment est accordé par le Conseil communal, les plans relatifs à l'aménagement de la crèche et des logements seront finalisés et soumis à l'enquête publique complémentaire d'ici le début de l'année 2020 (sous réserve de la validation d'exploitation des locaux de la crèche par l'Office cantonal d'accueil de jour des enfants, OAJE). Le bâtiment devrait être livré pour la rentrée scolaire 2021. Toutefois, la date de livraison peut varier en fonction des éventuels recours et des aléas du chantier.

Coût d'acquisition et frais annexes

Sur la base des éléments négociés avec les promoteurs et propriétaires, le prix de vente du bâtiment A5.4 est arrêté à la somme de **CHF 5'650'000.- TTC** pour une livraison clé en mains en fin de chantier et se décompose comme suit :

Logements et activités	869 m2	CHF 6'142.- / m2	CHF 5'337'800.-	94.47%
Dépôts en sous-sol	54 m2	CHF 1'800.- / m2	CHF 97'200.-	1.72%
Parkings voitures	3 places	CHF 35'000.- / place	CHF 105'000.-	1.86%
Parking moto	1 place	CHF 10'000.- / place	CHF 10'000.-	0.18%
Standard bâtiment 2015		CHF 100'000.-	CHF 100'000.-	1.77%
Total TTC			CHF 5'650'000.-	100.00%

La Municipalité a conclu sur la base d'une expertise d'un professionnel de l'immobilier que le prix de vente peut être considéré comme intéressant. Par ailleurs, dans une perspective de long terme et compte tenu du financement partiel par la taxe dite d'équipement communautaire, il apparaît clairement plus rentable d'acquérir l'immeuble plutôt que de louer une surface pour la crèche, dont l'implantation à la Combaz est rendue contraignante par le PPA.

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 22'000.-**. 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 5'672'000.-**.

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. Cette taxe 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.

En 2019, sur la base des premières autorisations de construire délivrées pour les lots du périmètre PPA A1 à A6, la taxe rapportera CHF 2'282'466.-, montant qui sera réservé sur un compte bancaire spécifique (taxe facturée mais non encaissée à ce jour). La Municipalité préconise d'affecter ce montant disponible au financement du bâtiment A5.4, objet du présent préavis et d'amortir simultanément le patrimoine financier du même montant par un prélèvement du fonds de réserve « Equipement Communautaire ». Ainsi, le solde à financer serait de CHF 3'389'534.-, soit CHF 5'672'000.- moins la taxe prélevée en 2019 de CHF 2'282'466.-.

L'article 9 du « *Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds* » prévoit que pour tout projet d'équipement communautaire supérieur à CHF 50'000.-, le Conseil communal décide des participations financières prélevées sur ce fonds. Ainsi, la Municipalité requiert conjointement à la présente demande de crédit d'autoriser la Municipalité de 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.

Par ailleurs, la Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 3'389'534.- 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 33'895.-.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune, joint en annexe (Annexe 2), permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

Amortissement

Selon les dispositions de l'art. 26 al. 1 let. d du « *Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom)* », ce bâtiment, non affecté à des tâches d'utilité publique, figurera au bilan sous le chapitre « Patrimoine financier ». Dès lors, l'amortissement de cet objet n'est pas obligatoire. Néanmoins, en vertu du principe de prudence et conformément à la pratique des années passées, la Municipalité a l'intention d'amortir la valeur résiduelle de CHF 3'389'534.- (soit valeur d'acquisition moins taxe prélevée en 2019, voir calcul ci-dessus) sur une période de 30 ans. La charge d'amortissement sera alors de CHF 112'984.- pour une année complète et sera comptabilisée sur le compte 230.3303.00 « Amortissements du patrimoine financier ».

Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation comprennent les charges courantes y compris les frais de conciergerie et d'entretien usuel de l'immeuble. Ils sont estimés à environ 15% de l'état locatif théorique selon les standards des professionnels de l'immobilier, soit quelques CHF 28'366.- par an.

Dans la comptabilité, les charges et les revenus de cet immeuble figureront au chapitre 351, comme l'Hôtel de la plage, le bâtiment locatif sis au Chemin du Lavasson 45-47, au lieu-dit « Sous-les-Vignes », ainsi que la location des locaux du SDIS Gland-Serine.

Développement durable

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

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.

De plus, pour les travaux pilotés par les services communaux, dans la mesure du possible, les entreprises de la Région seront sollicitées. La Municipalité propose au Conseil communal d'acquérir un bâtiment terminé ; la marge de manœuvre à ce sujet reste donc limitée.

Social

Ce bâtiment a pour vocation de proposer des places de crèches à proximité de la gare mais également aux futurs habitants du quartier. Cette affectation permet de compléter l'offre en équipements communautaires sur la Commune et de combler une demande. L'affectation du dernier étage en logements permet de proposer une mixité d'usage dans ce bâtiment.

Environnemental

Le bâtiment devrait respecter les normes environnementales en vigueur et conformément au label Cité de l'énergie, le « Standard bâtiment 2015 »¹. Ce standard implique pour les nouvelles constructions que le label Minergie P ou A soit atteint ou que les nouvelles constructions soient compatibles avec la voie SIA pour l'efficacité énergétique. Le label se concentre notamment sur l'utilisation efficace de l'électricité et la couverture des besoins en chaleur en énergies renouvelables.

Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL

- | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vu | - le préavis 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 ; |
| 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 ; |

¹ Le descriptif du « Standard bâtiment 2015 » est disponible sur le site Suisse Energie: <https://www.local-energy.swiss/fr/arbeitsbereich/energiestadt-pro/werkzeuge-und-instrumente/gebaeudestandard.html#/>

d é c i d e

- I. - d'accepter le préavis municipal n° 63 ;
- II. - 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 ;
- III. - d'autoriser 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 ;
- IV. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 3'389'534.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Creteigny

J. Niklaus



*Plan de situation des bâtiments - sans échelle
(plan d'enquête modifié par le Service des bâtiments et de l'urbanisme)*