

Gland, le 26 avril 2021

Rapport de la Commission des finances

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.

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 & 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 19, 22 et 26 avril 2021.

Excusée : le 22 avril, Mme Isabelle Wegmann

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Mme Isabelle Monney, Municipale aux affaires sociales, M. Gilles Davoine, Municipal des finances et M. Julien Ménoret, Boursier communal, pour leur présence lors de la séance du 22 avril tenue conjointement avec la commission technique au vu de l'urgence et les réponses fournies à leurs questions ainsi que les échanges au sujet du préavis.

Préambule

Lors de la discussion au sein du Conseil Communal du règlement du plan d'affectation La Combaz, l'assemblée avait amendé l'article 5, en ajoutant ce point :

- 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.

Les démarches ont alors été entreprises par la Municipalité avec les développeurs. En 2019, notre Conseil approuvait l'achat du lot A5.4 pour permettre l'installation de la crèche et nos autorités se sont mis en rapport avec les Retraites Populaires afin de pouvoir acheter une surface dans le bâtiment A9 qui donne directement sur la future place publique ; mettre en lien la salle communautaire avec cet espace nous paraît pertinent.

À la fin de l'automne 2020, malgré une entrée en matière positive, les Retraites Populaires ont signifié leur volonté de ne faire que de la location. L'exécutif a donc démarché les autres propriétaires et s'est vu proposer le bâtiment A5.1. Le processus interne s'est mis en branle pour analyser l'objet et préparer un préavis normal en deux lectures.

Realitim, promoteur de l'objet, nonobstant la présence d'un acheteur déclaré, a accepté de privilégier la vente à la Ville, mais assortie d'un délai de confirmation au 15 mai, raison de la présentation en urgence du préavis.

Exposé

La Municipalité aurait pu continuer ses discussions avec les Retraites Populaires et obtenir un lot en location pour réaliser cette salle communautaire ; néanmoins être locataire présente l'inconvénient de la fin de bail et d'un possible non renouvellement de celui-ci. La Municipalité se trouverait alors dans l'obligation de trouver un nouveau lieu avec les difficultés que l'on peut imaginer. Devenir propriétaire représente la meilleure solution à long terme.

Informations

Les représentants de la Municipalité nous ont transmis leur mea culpa quant à la communication suboptimale par rapport à l'urgence du préavis.

La situation « en liquidation » de Realitim Société en Commandite de Placements Collectifs ne doit pas inquiéter, au vu de l'engagement de la Municipalité d'obtenir les garanties mentionnées ci-dessous. La société a été créée dans le but de développer un bien immobilier avec une durée de vie maximale de 9 ans, inscrite au Registre du Commerce. Créée le 24 février 2011, la société a ainsi été dissoute et mise en liquidation « ordinaire » le 6 avril 2020. La société doit dès lors se séparer de tous ses actifs et tout clôturer pour le 30 juin 2021. Pour avoir le temps de se retourner vers l'autre acheteur en cas de refus du préavis, elle a donné le délai au 15 mai 2021 à la Ville pour se décider.

Au niveau contractuel, la Commune reprend le contrat d'entreprise totale signé à l'origine entre Steiner SA (l'entreprise totale mandataire) et Realitim. Cette dernière est rémunérée pour la quote-part du terrain et se voit rembourser les acomptes déjà payés à Steiner en fonction de l'avancement des travaux. La Ville devient donc le nouveau maître d'ouvrage avec tous les droits et obligations y relatifs.

Voici les réponses de la Municipalité quant à notre questionnement sur les garanties et autres hypothèques légales :

Nous demanderons une attestation de la part de Steiner certifiant que tous les sous-traitants ont bien été payés grâce aux acomptes perçus jusqu'à présent de Realitim et que tous les acomptes prévus contractuellement ont bien été versés à Steiner par Realitim. Une telle attestation nous couvrira contre toute hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour la période avant la vente.

Le contrat d'entreprise totale prévoit que la facture finale n'est payée que, notamment, contre remise par Steiner d'un courrier signé de chaque sous-traitant attestant qu'il a été intégralement payé (art. 4.2, p. 9). Le maître d'ouvrage est également autorisé à payer directement un sous-traitant dans certaines conditions, notamment en cas de menace de l'inscription d'une hypothèque légale. Ce sont les garanties usuelles dans ce type de contrats.

De plus comme il ne s'agit pas d'une promesse de vente, mais d'une vente ferme, il n'a pas été procédé au versement d'arrhes, donc le refus du préavis ne causerait pas de perte de ce point de vue.

Comme déjà dit, l'immeuble est vendu au prix coutant, si ce n'est la quote-part du terrain. Le prix semble bon ; il n'est par contre pas possible de le comparer directement avec celui du lot A5.4, étant donné que celui-ci comprend la finition des appartements, au coût plus élevé que pour le présent objet (CHF 989/m³ vs CHF 1'350/m³). Néanmoins le coût total n'est pas encore connu et va dépendre des aménagements encore à prévoir. Leur montant est pour le moment impossible à estimer. En effet l'organisation de la salle communautaire n'est pas définie, ni les équipements pour les surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Le fait que le bâtiment soit acheté brut permet par contre de choisir le niveau de finition et sa cherté relative.

La Municipalité devra donc revenir devant le Conseil avec un nouveau préavis pour financer ces travaux, en fonction des options arrêtées ; elle essaiera de le faire de telle sorte à profiter de la présence de Steiner afin de bénéficier de prix attractifs.

Selon l'intérêt des futurs locataires des surfaces commerciales, il se pourrait qu'ils financent eux-mêmes une partie des finitions/équipements.

La Ville étant déjà propriétaire d'un immeuble, le A5.4, pourquoi ne pas y installer la salle communautaire ? Cette installation n'est pas possible car, sur les trois niveaux du bâtiment, deux sont utilisés par la crèche et le troisième est dévolu exclusivement à l'habitation.

L'unique autre possibilité qui a été offerte à l'achat à la Municipalité est le bâtiment A5.2, en tous points similaire au A5.1, mais un peu plus en retrait de la place.

La COFIN remarque un changement d'orientation dans la stratégie d'acquisition communale ; en effet avec le Municipal aux finances précédent, il n'était pas d'actualité de devenir propriétaire de surfaces commerciales. La présente Municipalité pense qu'il est intéressant au cas par cas de pouvoir « influencer » le type de commerces dans certaines zones et c'est ce qu'elle pense réaliser ici, avec le projet de marché couvert. Il s'agira d'être avisé avec le niveau des loyers, afin de ne pas créer de distorsion de concurrence.

Il conviendra également de trouver les bons partenaires/locataires, car un privé sera mieux à même d'exploiter efficacement ces surfaces, la collectivité devant se limiter à un rôle de bailleur. Au vu des surfaces commerciales vides à Gland, il y a un risque non nul de vacance même si l'on peut espérer profiter de la dynamique d'un nouveau quartier.

L'encaissement de loyers permettra de réaliser un rendement sur une partie de cet immeuble. Pour cette raison, au niveau comptable, une partie de l'investissement sera porté au compte du patrimoine financier (calcul détaillé non encore disponible) et n'aura pas d'impact sur le plafond d'endettement.

L'expérience du quartier Eikenott, sans salle communautaire et qui manque tant aux habitants qu'à l'association de quartier, montre l'importance de l'implication des autorités dans ce genre de projets. En effet, une salle avait été planifiée par les promoteurs de leur propre initiative, mais ils ont également pu annuler la réalisation, n'étant pas contraints par le PA.

Conclusions

La réalisation d'une salle communautaire a été exigée par notre assemblée lors de l'acceptation du PA La Combaz. La solution d'un achat est la plus pérenne pour garantir l'existence de ce lieu dans le temps. Au vu des conditions d'achat et de l'emplacement central, la COFIN est convaincue de la pertinence de cet achat.

Elle juge intéressante la possibilité d'être à la manœuvre pour les surfaces commerciales au rez-de-chaussée et que le risque de manque à gagner en cas d'absence de locataires est acceptable.

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du 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 :

- d'accorder un crédit 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 ;
- d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de CHF 396'278.- sur le fonds de réserve « Équipement Communautaire » afin d'amortir le patrimoine administratif et d'utiliser un montant équivalent de disponibilités pour financer le projet ;
- d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'900'322.-.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler
1^{er} membre & rapporteur

Georges Grandjean
Membre

Angelita Galvez
Membre

Iulica Gorgoni
Membre

Isabelle Wegmann
Membre

Éric Dällenbach
Membre

Rasul Mawjee
Membre

Jérôme Frachebourg
Membre

David Biemmi
Membre