

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal no 74 relatif à l'acquisition de la parcelle n°563 incluant deux bâtiments (WWF)

Gland, le 24 août 2020

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
M.	Rasul Mawjee	PLR, rapporteur
M.	David Biemmi	GDG
M.	Éric Dällenbach	PLR
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-POP
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-POP
M.	Georges Grandjean	GDG
Mme	Isabelle Wegmann	UDC

s'est réunie le 29 juin, 9 et 13 juillet ainsi que les 10, 20 et 24 août.

Excusés

Le 29 juin : Georges Grandjean et Samuel Freuler, le 10 août : Georges Grandjean

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient M. Gilles Davoine, Municipal et M. Julien Ménoret, Boursier communal pour les informations fournies et les réponses à leurs questions.

La commission remercie la Municipalité pour avoir organisé les visites de la parcelle no563 et des deux bâtiments qui y sont érigés en deux groupes accompagnés des membres de la commission technique les 1er juillet et 17 août.

La commission remercie Messieurs Cédric Pidoux et Roberto Freda, experts immobiliers, pour les informations fournies lors de la séance du 10 août.

Préambule

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition de la parcelle n°563 incluant deux bâtiments. Le montant du crédit d'investissement qui s'élève à CHF 17'044'000.- excède largement la limite de « l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers » de la Municipalité, donc il revient au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition de ladite parcelle et des bâtiments érigés sur cette dernière.

La parcelle n°563 est un terrain d'une surface totale de 10'253m² avec deux bâtiments d'une surface au sol de 895m² et 345m² respectivement. La propriété dispose également d'une place-jardin d'une surface de 9'013m² sur laquelle se situent actuellement 108 places de stationnement extérieur. La parcelle permet de construire un volume hors-sol de plus de 50'000m³.

Les frais liés à l'adaptation du bâtiment à la norme CECB+ s'élèvent à CHF 1'072'872.-, de même que les travaux de rénovation qui sont estimés à environ CHF 3'000'000.- (ce dernier en fonction du type d'activités retenues) ont été pris en compte dans les négociations pour s'accorder sur le montant de la transaction à CHF 17'000'000.-.

Financement & Amortissement

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 17'044'000.-. Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%, les charges financières s'élèveront la première année à CHF 170'440.-. Dans l'hypothèse où l'affectation des locaux est partagée entre le patrimoine administratif et financier de la commune une charge d'amortissement d'environ CHF 142'400.- est envisageable pour la première année.

Frais d'exploitation

Sur la base de son affectation actuelle (bâtiment administratif), les coûts d'exploitation prenant en compte les énergies, l'entretien des installations techniques, la conciergerie et les assurances sont estimés à CHF 70'000.-/an. Si l'affectation et l'utilisation du bâtiment venaient à changer, les coûts d'exploitation pourraient varier et seraient alors à réactualiser.

Revenus locatifs

Sur la base des rapports d'expertise immobilière, le loyer théorique a été évalué à CHF 230.- par m2 par an pour le bâtiment ECA n°1070 et CHF 235.- par m2 par an pour le bâtiment ECA n°2034. En admettant qu'une partie des bâtiments soit occupée par des services communaux et que le reste des locaux soit loué, les revenus locatifs pourraient se monter à CHF 585'200.- par an.

Discussion

Expertises et estimation du bien

La COFIN a eu accès aux deux expertises effectuées, une sur mandat de la commune et l'autre sur mandat du vendeur. Les deux estimations sont basées sur la valeur économique du bien en vente et tiennent compte du potentiel économique (rendement) du terrain et des bâtiments quitte à effectuer des investissements nécessaires en construisant un ou plusieurs bâtiments dans la limite des droits à bâtir. La finalité est d'obtenir un rendement financier entre 3.5% et 6%. Cette approche représente la pratique en vigueur dans le cadre des projets et promotions immobiliers largement soutenu par les vendeurs, acceptée par les acheteurs et validée par les banques qui en assurent le financement. Divers scénarii peuvent être envisagés tenant compte de l'attrait potentiel du nouveau développement, de la qualité du bien construit et du potentiel économique des activités envisagées – c'est ce qui a été pris en considération par les deux experts.

Les différents scénarii ont évalué que le potentiel complet du bien acquis est possible à condition qu'un investissement total de 88 MCHF soit consenti (y compris le coût de ce préavis) pour un rendement annuel net de 4 MCHF (env. 4.45%). Le coût des différentes constructions peut être estimé à 59 MCHF. Ce scénario porte la valeur du terrain à 19.7 MCHF. Le tableau ci-dessous présente une vue synthétique et ajustée des différents rapports d'experts.

	Estimation objet	Investissement	Coût total	Rendement	%Rendement
Scénario 1	19'680'000.-	59'000'000.-	88'000'000.-	3'900'000.-	4.45%
Scénario 2	21'860'000.-	27'000'000.-	48'000'000.-	2'300'000.-	4.50%
Scénario 3	28'590'000.-	Investissement autoporteur développé au fur et à mesure des besoins			
Scénario 4	15'960'000.-	Valeur vénale sans développement		765'000.-	6.00%
Scénario 5	15'600'000.-	Valeur rendement sans développement		765'000.-	6.00%
Préavis	17'044'000.-	4'000'000.-	21'000'000.-	75'000.-*	non pertinent

*état locatif actuel (prévision selon la commune CHF 585'000.-)

Utilité du bien

Le préavis précise que différentes affectations des surfaces sont envisageables soit communautaire, sociales, culturel, associative, bibliothèque, garderie et café-restaurant.

La parcelle permet une occupation totale de 50'000 m3 de constructions y compris les bâtiments existants. Il reste un potentiel important permettant de couvrir les besoins futurs de la Ville.

Il n'y a pas de besoin urgent ou à très court terme qui nécessite l'achat de ce bien.

Valeur du bien pour la commune

Le préavis précise que le bien sera partagé entre le patrimoine administratif et financier de la commune pour des raisons d'allocation de charges et d'amortissement de l'investissement ainsi que de l'utilisation faite des locaux.

Un terrain affecté en zone industrielle d'environ 10'000 m2 situé sur la partie sud de la commune, proche de la gare, proximité des écoles et habitations, accessible facilement représente une opportunité exceptionnelle pour le développement futur de la commune dans une vision de 10 à 25 ans.

Néanmoins, une optimisation financière selon les modèles des experts présentés préalablement n'est pas représentative de la valeur économique du bien du point de vue de l'acheteur (Ville de Gland).

Diverses opinions d'experts, acteurs de l'immobilier et promoteurs confirment le potentiel du terrain dans le cadre d'une promotion immobilière à moyen terme même en tenant compte de la situation particulière due à la Covid-19. En cas de renoncement, une transaction dans le cadre d'une promotion immobilière reste possible.

Il sied donc de considérer cette acquisition comme un investissement stratégique.

Capacité financière de la commune

La Municipalité confirme que le faible taux d'intérêt en vigueur, les éventuels revenus locatifs ainsi que l'utilisation des locaux pour propre usage permettraient d'équilibrer voire d'absorber les charges d'exploitation et financières.

La réduction continue de l'endettement de la commune permet de respecter le plafond d'endettement avec cet investissement tout en maintenant une marge suffisante pour mener à bien les autres projets identifiés comme prioritaires de la commune.

Conclusions

La COFIN considère cet achat comme une opportunité à ne pas manquer au vu de la position stratégique de la parcelle.

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

- I. d'accepter le préavis municipal n° 74 ;
- II. d'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 des deux bâtiments qui y sont érigés ;
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 17'044'000.-.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler
1^{er} membre

Georges Grandjean
Membre

Angelita Galvez
Membre

Iulica Gorgoni
Membre

Isabelle Wegmann
Membre

Éric Dällenbach
Membre

Rasul Mawjee
Membre et rapporteur

Jérôme Frachebourg
Membre

David Biemmi
Membre