

Gland, le 28 octobre 2024

## Rapport de la Commission des finances

### Préavis municipal n° 70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n°1621)

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

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

M.	Nicolas Pellet	PLR, 1er membre
M.	Evan Lock	GDG, rapporteur
M.	Alain Bringolf	GDG
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-e-s
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-e-s
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
M.	Samuel Freuler	GDG
M.	Rasul Mawjee	PLR
Mme	Isabelle Wegmann	UDC

s'est réunie les 7, 23 et 28 octobre 2024.

Excusé-e-s le 7 octobre, Isabelle Wegmann, Alain Bringolf, Jérôme Frachebourg

#### Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Messieurs Gilles Davoine, Municipal, et Julien Ménoret, Chef du Service des finances, de l'économie et des sports, pour la qualité des informations fournies dans le cadre des réponses écrites à leurs questions ainsi que lors de la séance du 23 octobre 2024.

#### Préambule

En vertu du droit de préemption la ville de Gland a acquis la parcelle n° 1621 le 25 mars 2024.

Le chiffre 2.1.1 du préavis décrit précisément le projet. Le préavis prévoit également un poste de chef de projet pour une période maximum de 3 ans. Des logements d'utilité publique (LUP pour 75% de la surface) et une surface d'activités commerciales (25% de la surface au rez-de-chaussée) sont prévus.

## Informations

La COFIN, après une lecture approfondie du préavis, a adressé une série de questions concernant la reprise du projet initial, l'engagement d'un chef de projet, la convention avec les copropriétaires de la parcelle adjacente n° 1754 ainsi que le rendement attendu.

Concernant la reprise du projet en lui-même qui sert de base à l'étude, un arrangement a été conclu avec la venderesse pour la parcelle comprenant entre autres l'implantation et le gabarit du bâtiment (compris dans le prix de vente). C'est-à-dire l'emplacement du bâtiment et sa structure. Les aménagements intérieurs (nombre d'appartements) la surface commerciale et l'accès au garage font partie de cette étude.

Le poste de chef de projet est prévu pour trois ans à un taux d'occupation de 80%. Dans sa réponse, la municipalité précise que le chef de projet sera occupé pour ce préavis à un taux d'occupation de seulement 40%, l'autre moitié de son temps étant consacré au traitement de cas de droit de préemption et à l'appui de dossiers en cours. Au terme du contrat de trois ans, il y aura la possibilité d'un engagement en CDI ou un renouvellement unique de trois ans. La COFIN est surprise que le descriptif détaillé du poste n'ait pas été inclus dans le préavis. Constatant que la moitié du taux d'occupation du chef de projet est dévolu à des tâches sans lien avec le présent préavis, la COFIN propose un amendement demandant que le montant de la rémunération soit réduit de moitié, l'autre moitié étant à figurer au budget.

Il est prévu d'utiliser la rampe d'accès de la parcelle 1754 pour accéder au garage du bâtiment de la parcelle 1621. Pour ce faire, une convention a été conclue avec les copropriétaires de ladite parcelle. Un autre préavis suivra pour étudier la sortie sur l'avenue du Mont-Blanc (tourner à droite dans le sens de la montée) pour un accès direct au parking des deux parcelles. Un dédommagement unique de CHF 30'000.- ainsi qu'une participation annuelle de CHF 2'500.- aux frais d'entretien figurent dans la convention.

La question du rendement a également été posée. Pour des raisons de clarté la réponse de la Municipalité est reproduite ci-après dans son intégralité :

*« La rentabilité de l'investissement est déterminée par le rendement brut ou net du bien immobilier par rapport au coût total de l'investissement.*

*Le coût de l'investissement est constitué des éléments suivants :*

- *Prix d'achat*
- *Frais de notaire*
- *Indemnités à la venderesse et à l'acheteuse évincée*
- *Coûts de l'étude selon préavis n° 70*
- *Part du salaire et charges sociales du chef de projet dédiée au développement de la parcelle 1591*
- *Coûts de construction, lesquels seront déterminés par l'étude (estimation grosses-maille à ce stade : entre CHF 5'500'000.- et CHF 6'000'000.-).*

*Le rendement brut de l'immeuble dépend de l'état locatif ainsi que des frais d'exploitation à la charge du propriétaire. Le rendement net comprend en sus les charges financières.*

*L'état locatif dépend du programme du bâtiment, de la typologie et les surfaces des appartements, lesquels ne sont pas arrêtés pour l'heure car ces paramètres dépendent de l'étude, objet du préavis n° 70.*

*Selon nos estimations, à ce stade, le rendement brut pourrait se situer autour de 2% par an. Compte tenu des charges financières, le rendement net pourrait se situer entre 0.3% et 0.8% par*

*an. Quoiqu'il en soit la conclusion est que le rendement est positif. Ce rendement est estimé acceptable, compte tenu du fait qu'il s'agit de logements d'utilité publics, que l'emplacement est considéré comme stratégique d'un point de vue urbanistique et qu'il permettrait de créer un passage à pied, un espace vert et un local commercial. Le rendement doit être appréhendé sur l'échelle temporelle d'une commune et non d'un individu. »*

## **Délibérations**

La COFIN prend acte des réponses reçues et n'a pas de remarques particulières à formuler. Le préavis est clair et s'agissant d'un crédit d'étude la COFIN accepte les conclusions mis à part le salaire du chef de projet qui fait l'objet d'un amendement.

## **Amendement**

La COFIN propose l'amendement suivant :

« Accorder le crédit de CHF 352'525.- et d'autoriser la Municipalité à mener les études ainsi que d'engager un/e Chef/fe de projet à 40% pendant 3 ans au maximum »

Le montant de CHF 352'525.- est obtenu en additionnant la moitié du salaire du Chef/fe de projet et le montant de l'étude (CHF 182'725.- + CHF 169'800.- = CHF 352'525.-).

## **Conclusions**

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter le préavis municipal n° 70 amendé et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accepter le préavis n° 70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand Rue 9 (parcelle no 1621) ;
- II. d'accorder le crédit de CHF 352'525.- et d'autoriser la Municipalité à mener les études ainsi que d'engager un/e Chef/fe de projet à 40% pendant 3 ans au maximum.

## **Prend acte**

- I. de l'amortissement du coût net des études de CHF 169'800.- sur une période de 10 ans, dès le 1er janvier de l'année suivant la fin des études ;
- II. de l'amortissement du montant net du salaire et des charges sociales de CHF 60'000.- sur une période de 10 ans, dès le 1er janvier de l'année suivant le versement du salaire de la 1ère année ;
- III. de l'amortissement du montant net du salaire et des charges sociales de CHF 60'900.- sur une période de 10 ans, dès le 1er janvier de l'année suivant le versement du salaire de la 2ème année ;
- IV. de l'amortissement du montant net du salaire et des charges sociales de CHF 61'825.- sur une période de 10 ans, dès le 1er janvier de l'année suivant le versement du salaire de la 3ème année.

## Signatures des membres de la Commission des finances

Nicolas Pellet 1 <sup>er</sup> membre	Evan Lock Rapporteur	Alain Bringolf Membre
Angelita Galvez Membre	Iulica Gorgoni Membre	Jérôme Frachebourg Membre
Samuel Freuler Membre	Rasul Mawjee Membre	Isabelle Wegmann Membre