

N° 19/4.08

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 3'930'000.00 POUR L'ACHAT DE 2 LOTS EN PPE ET DE
17 PLACES DE STATIONNEMENT SIS AVENUE DE RIOND-BOSSON 14**



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 2 avril 2008

Première séance de commission : lundi 14 avril 2008 à 17 h 30 à Riond-Bosson 9

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE.....	3
2	DESCRIPTION DES LOCAUX	3
2.1	1 ^{re} partie – bureaux équipés de 980 m ²	4
2.2	2 ^e partie – atelier, bureau et vestiaire de 370 m ²	5
2.3	17 places de stationnement	5
3	ASPECT FINANCIER.....	5
4	ESTIMATION DES COUTS	5
4.1	Frais d'acquisition.....	5
4.2	Rachat de l'équipement du locataire.....	5
4.3	Informatique - raccordement fibre optique RB 9 à 14	5
4.4	Déménagement et ameublement	6
4.5	Récapitulation des coûts.....	6
5	PROGRAMME	6
6	CONCLUSION.....	7

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

La présente demande fait suite au préavis N° 18/4.00 relatif à la demande de crédit pour divers travaux d'aménagement et d'entretien dans l'Hôtel de Ville et vise à répondre aux vœux des Commissions de gestion N°s 4 – 2000, 11 – 2001, 11 – 2006 et 14 – 2006.

Par souci de confidentialité, nous tairons le nom du propriétaire-vendeur et celui du locataire restant dans le présent document et ses annexes.

L'acquisition de 2 lots en PPE et de 17 places de stationnement sis av. Riond-Bosson 14 pour les besoins de l'administration communale est la première action découlant du préavis d'intention de la Municipalité intitulé "Réorganisation des services communaux" déposé ce même jour au Conseil communal. Ces lots représentent environ le tiers de l'immeuble.

Ce projet d'acquisition s'est vite révélé plus efficient que l'engagement de lourds travaux de transformation du bâtiment de Riond-Bosson 9.

A la suite de sa détermination du 25 février 2008, la Municipalité a décidé de confier à un notaire l'élaboration d'un acte authentique de promesse de vente et d'achat fixant les modalités d'achat des lots en PPE de Riond-Bosson 14 et préparer un préavis en conséquence.

La Commune de Morges est déjà propriétaire de la parcelle N° 3335 (DDP N° 3336) d'une surface de 3'900 m². Cette parcelle est louée sous la forme d'un droit distinct permanent à la PPE.

Il s'agit là d'une opération foncière qui renforce notre positionnement dans le quartier sur une parcelle située vis-à-vis de Riond-Bosson 9. Les affectations techniques proposées semblent particulièrement indiquées dans ce quartier d'activités. Cette option donne une bonne identification de l'administration dans ce secteur de ville.

L'offre qui nous a été faite par le propriétaire-vendeur paraît donc intéressante dans la mesure où elle convient à nos programmes et ne nécessite pas de travaux de transformation. L'absence de travaux maintient l'attractivité économique de cette opération.

Cette acquisition, si elle convient, aurait le net avantage de ne pas retarder le projet de l'Hôtel de Ville par rapport au projet de rehaussement de Riond-Bosson 9. Cette opération est partiellement autofinancée par une rentrée de loyer.

En comparaison, les surfaces de bureau de Riond-Bosson 14 sont supérieures (env. 80 m²) à celles que nous pourrions obtenir à Riond-Bosson 9. Les locaux étant situés de l'autre côté de la route, les synergies avec les ateliers respectifs restent correctes tant pour IE que pour PAT.

2 DESCRIPTION DES LOCAUX

Les deux lots sont situés au rez-de-chaussée et à l'étage. La répartition des lots PPE ne correspond toutefois pas à la configuration actuelle des locaux. Le 2^e lot du rez-de-chaussée, acheté brut, a été transformé et équipé en bureau pour être loué à la société X; le 2^e lot a été ainsi été rattaché au 1^{er} lot. Le détail des lots PPE est repris dans les plans de l'expertise du Bureau Atecto SA.

Par simplification, nous décomposerons les parties à vendre non pas en fonction des lots PPE mais en fonction des aménagements réalisés tel que présentés dans le document de l'offre de vente du propriétaire, soit une 1^{re} partie composée de bureaux équipés de 980 m² et une 2^e partie, actuellement louée et composée d'ateliers, de bureaux et de vestiaires de 370 m² (cf. plans des locaux ci-joints). Cette dernière est indissociable de la vente.



2.1 1^{re} partie – bureaux équipés de 980 m²

La 1^{re} partie administrative d'une surface de 980 m² est suffisante pour accueillir les deux Directions Infrastructures et énergies et Patrimoine. Son entrée est située de plain-pied, elle a pignon sur rue. Les locaux sont accessibles aux personnes handicapées. Les besoins en effectif de IE sont de 20 personnes, ceux de PAT sont de 8 personnes, soit un total de 28 personnes (ratio de 35 m²/personne).

Un potentiel d'extension reste possible. Dans une logique de pôles de compétence, cette disponibilité permettrait d'accueillir également une structure comme le Sitecom. Nous devons veiller néanmoins à ne pas vider pour autant l'Hôtel de Ville de toute substance et maintenir un équilibre d'ensemble. Un déménagement pourra donc intervenir ultérieurement si l'organisation le justifie.

Ce lot, entièrement équipé, est composé de 21 bureaux, 2 espaces libres de 178 m², 2 salles de conférence, 1 cafétéria avec cuisine et des commodités en suffisance.

Le rez-de-chaussée d'une surface de 729 m² convient au programme IE et les surfaces de l'étage au programme PAT (333 m² dont 220 m² pour PAT). La cafétéria de l'étage d'une surface de 42 m² sera commune aux deux Directions.

Le locataire actuel prévoit de déménager en automne 2008. Les locaux pourraient donc être disponibles à la fin de l'année.

Il est à noter que 1.1 million de francs a été investi par une autre société en 2002 pour l'aménagement de ses bureaux. Cette société a depuis déménagé à la rue des Vignerons. Le locataire loue actuellement les locaux. Ces aménagements ont été rachetés par le propriétaire actuel et font pleinement partie de la vente; ils représentent donc une nette plus value au lot de bureau.

Après notre visite, nous avons pu constater le très bon état général et le bon état d'équipement, notamment le câblage informatique, des locaux. Les Directions IE et PAT peuvent intégrer les locaux sans travaux de transformation.

Compte tenu du bon état des locaux et de la faible vétusté générale de l'immeuble, le prix de vente de 2.75 mio de francs, soit CHF 2'806.00/m², semble correcte pour cette partie.

2.2 2^e partie – atelier, bureau et vestiaire de 370 m²

Ces locaux sont équipés en ateliers avec un coin bureau et un vestiaire. Le 2^e lot d'une surface de 369 m² est actuellement loué. Le bail n'est pas prévu d'être touché et restera donc inchangé.

Le loyer actuel net (sans les charges) est de CHF 6'500.00/mois soit CHF 78'000.00/année (CHF 211.00/m²/an). Charges de PPE + chauffage déduites (env. CHF 18'000.00/m²/an), le revenu locatif brut de CHF 60'000.00/année couvre une partie de l'investissement.

Cette partie reste une bonne valeur sur le marché et pourrait permettre une extension des ateliers communaux ou alors une réaffectation en bureau. Il est à noter qu'une partie des ateliers est en double hauteur; la construction d'un plancher sur cette surface permettrait alors un agrandissement d'env. 110 m².

2.3 17 places de stationnement

Les 17 places de stationnement sont situées à l'extérieur et réparties autour de l'immeuble. Le prix de CHF 1'000.00/place, soit CHF 17'000.00 pour 17 places, est particulièrement attractif.

3 ASPECT FINANCIER

Les conclusions d'une analyse financière effectuée par le Bureau Atecto a permis de confirmer que la proposition de vente pour un montant de 3.507 millions de francs est conforme aux prix actuels du marché. Ce document sera mis à disposition de la commission.

Les parts PPE respectives sont de 225 + 124 représentent un total de 349 millièmes, soit un peu plus du tiers de l'immeuble. La Fondation DSR possède le solde de l'immeuble comprenant également l'entier du sous-sol (caves et garage). Le loyer du terrain perçu actuellement en totalité sera diminué de la nouvelle quote-part communale.

4 ESTIMATION DES COUTS

4.1 Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition comprennent les honoraires du notaire, les droits de mutation et d'inscription au Registre foncier.

Ces frais ont été estimés globalement à 5 % du montant de la vente.

4.2 Rachat de l'équipement du locataire

Le locataire remet les équipements fixes réalisés par ses soins. Suite à une négociation, un montant forfaitaire de CHF 125'000.00 a été convenu pour ce rachat.

4.3 Informatique - raccordement fibre optique RB 9 à 14

A l'instar de tous les bâtiments de l'administration communale, ce nouveau secteur doit être raccordé au réseau de fibre optique.

Une liaison existe déjà avec l'immeuble de Riond-Bosson 9; il s'agit donc de traverser l'avenue.

4.4 Déménagement et ameublement

Il est prévu un renouvellement partiel du mobilier qui sera fait dans le cadre du déménagement.

A ce stade, il n'est pas exclu la possibilité de racheter tout ou partie du mobilier sur place appartenant au locataire actuel; ce mobilier est en parfait état. Notre estimation a tenu compte de la situation la moins favorable.

4.5 Récapitulation des coûts

Estimation des coûts

Acquisition		3'507'000.00
Frais d'acquisition	5%	176'000.00
Rachat équipement au locataire		125'000.00
Raccordement fibre optique RB 9 à 14		22'000.00
Déménagement et ameublement		100'000.00
		<hr/>
Total TTC		3'930'000.00

Ces dépenses sont prévues dans le nouveau plan des dépenses d'investissements dernièrement révisé.

La rentrée du loyer du locataire de la 2^e partie allège la charge financière de cet investissement. Accessoirement, le fait que PAT déménage à Riond-Bosson permet l'économie d'une transformation du bâtiment administratif de Beausobre. Un montant de CHF 200'000.00, initialement prévu, a pu être retiré du plan des dépenses d'investissements.

5 PROGRAMME

Le propriétaire-vendeur nous a informés devoir disposer d'une réponse rapide pour pouvoir se retourner en cas de refus de la part de la Commune de Morges. Ses échéances sont importantes afin de ne pas manquer cette opportunité.

Les choses s'accélèrent donc pour ce projet; la Municipalité regrette cet état de fait et fera tout ce qui est en son pouvoir pour faciliter la compréhension de cette affaire. Une visite des locaux est prévue au mois d'avril pour la commission ad hoc. Le locataire et le propriétaire-vendeur seront présents à cette occasion et pourront répondre aux questions particulières.

L'acte de vente prévoit que le Conseil communal se prononce pour la séance du mois de mai. En respectant le délai référendaire, cela porterait un achat possible dès le mois de juin prochain.

D'un point de vue financier, la date d'achat n'est pas forcément liée au départ du locataire puisque les loyers rentreront entre-temps.

⇒ Dépôt préavis	Avril 2008
1 ^{re} séance de commission et visite des locaux le 14	
⇒ Décision du Conseil communal	Juin 2008
⇒ Achat	Été 2008
⇒ Raccordement fibre optique	Automne 2008
⇒ Installation IE + PAT	Hiver 2008 – 2009

6 CONCLUSION

Au vu des nombreux avantages que présente cette opportunité, la Municipalité a décidé d'orienter le projet sur Riond-Bosson 14 plutôt que sur Riond-Bosson 9. Cette option évite de nombreuses complications et beaucoup de temps perdu pour entreprendre enfin les travaux de l'Hôtel de Ville.

Cette première action est maintenant déterminante pour démarrer le projet de réorganisation générale des services communaux. La Municipalité est consciente que c'est également l'opération la plus délicate car le programme est tendu et nécessitera des prises de décisions rapides de la part du législatif. La Municipalité regrette cette situation imposée par les contingences du propriétaire-vendeur.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 3'930'000.00 pour l'achat de 2 lots en PPE et de 17 places de stationnement sis av. Riond-Bosson 14,
2. sauf amortissement extraordinaire, de dire que ce montant sera amorti, en 30 ans, à raison de CHF 131'000.00 par année, à porter en compte dès le budget 2009.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 mars 2008.

le syndic

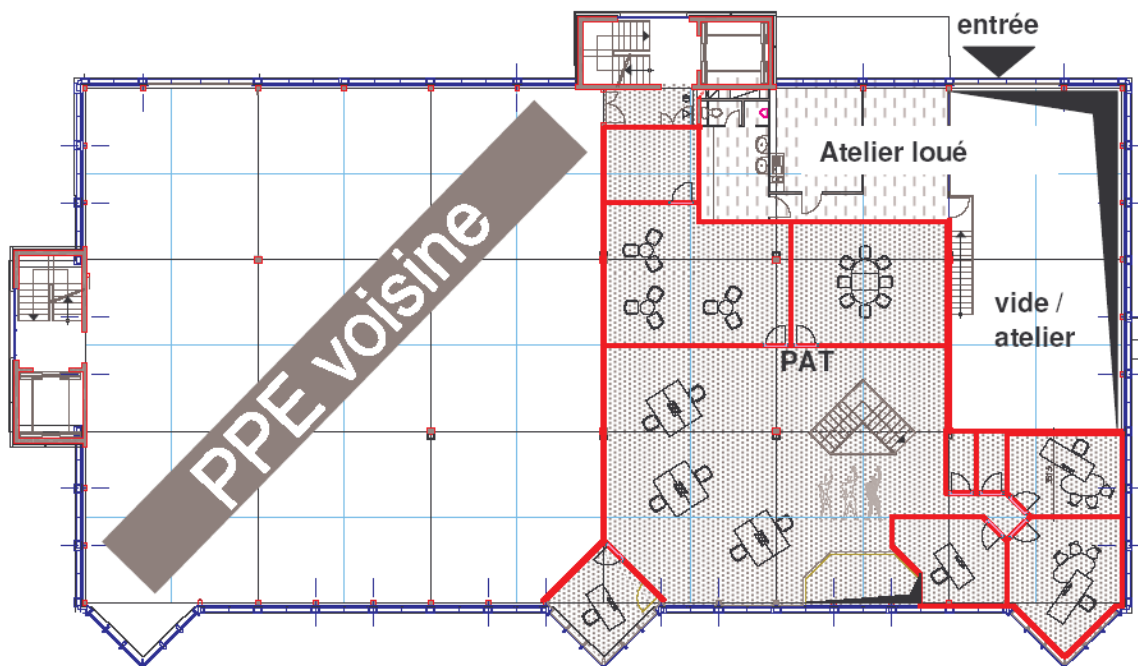
le secrétaire

E. Voruz

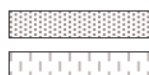
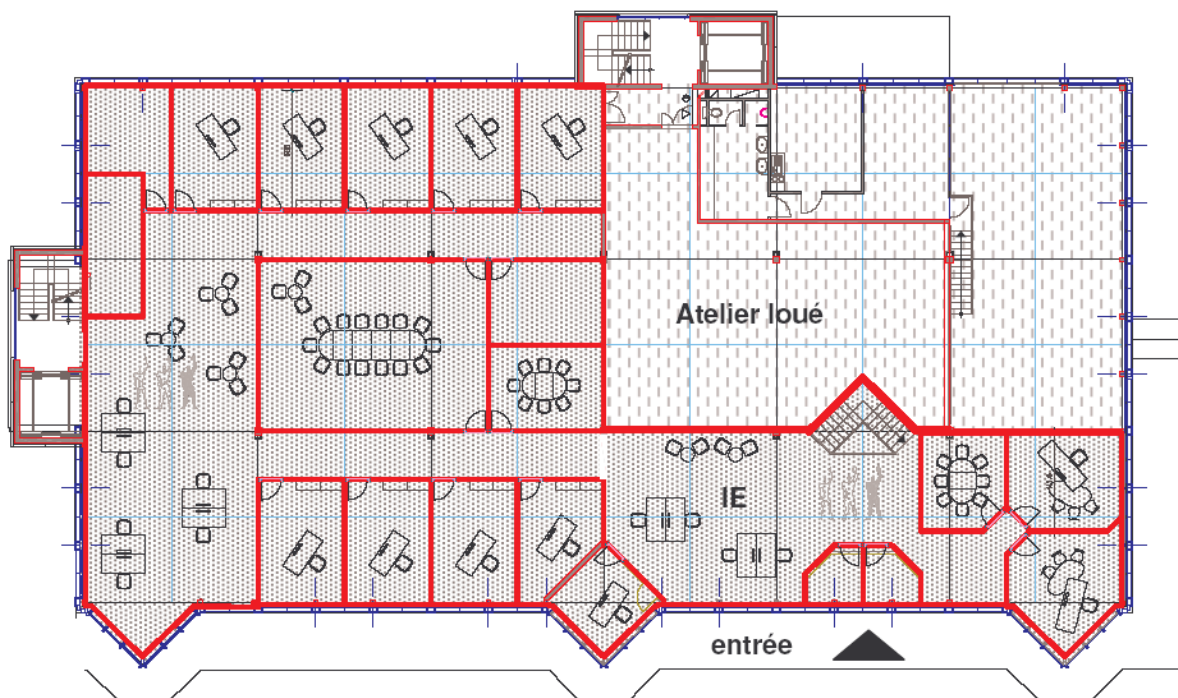
G. Stella

Annexe(s) : Acte de vente à terme de l'étude de notaire, Me Jean-Marc Emery

1er étage



Rez-de-chaussée



1ere partie – bureaux équipés de 980 m²

2e partie – atelier, bureau et vestiaire de 370 m²