

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES SUR LE PREAVIS No.1/15 :**Vente du site de Pré Baulan, parcelle RF 2348 et acquisition de la place de l'Ancienne Gare, parcelle RF407**

Objet :	Vente de la parcelle RF 2348 à Pré-Baulan et reprise de la gare des bus, parcelle RF 407, place de l'Ancienne Gare, initié par la SEFA
Opération proposée	Désinvestissement / investissement
Réalisation	2015
Résultat de l'opération	Soulte de 3.7 mio en faveur de la Commune et divers coûts induits
Financement	.-
Durée de l'amortissement	.-
Plan d'investissement	Achat et vente non prévus
Impact sur le compte de fonctionnement	.-

0 - Préambule

La CoFin s'est réunie à 6 reprises dans le cadre de ce préavis dont 4 fois avec la CoAVT. Elle s'est attachée essentiellement à l'aspect financier lié à cette opération mais est sensible à son caractère exceptionnel résultant de la conjonction de trois événements :

1. La société Merck Serono, implantée dans la zone artisanale, a proposé à la SEFA de racheter son site (env. 3900 m²) pour ses développements futurs. La SEFA est entrée en matière pour autant qu'elle puisse s'implanter ailleurs à Aubonne à un coût acceptable.
2. Le site de Pré Baulan (25'161 m²) ne peut plus coexister avec le site du Château-Chêne selon les dernières règles scolaires cantonales. Il s'ensuit qu'il est nécessaire de trouver une nouvelle affectation à ces surfaces.
3. Le site de la gare des bus (1901 m²) ne répond plus aux besoins et à la taille des nouveaux bus que la SEFA doit abriter. Par ailleurs, cette porte d'entrée de la ville mériterait une meilleure esthétique.

Cette opération permet ainsi de donner une réponse à chacun de ces trois points, soit (1) de mettre à disposition de Merck Serono un supplément d'espace, (2) de donner une nouvelle vie au site de Pré Baulan et (3) de permettre à terme d'améliorer la porte d'entrée sud de notre bourg.

Les aspects financiers pris en compte sont d'une part la soulte et d'autre part les coûts induits par cette opération.

1 - Détermination de la soulte

Les deux objets sont sis en **zone d'utilité publique**, zone dans laquelle les transactions sont rares et donc difficiles à estimer avec précision. A cet égard, le rapport d'expertise établi pour la parcelle de l'ancienne gare précise à juste titre que le prix des terrains en zone d'utilité publique ne découle pas d'une relation économique, dans la mesure où aucun développement permettant une rentabilité directe ne peut y être construit mais uniquement des objets d'utilité publique, donc destinés à l'usage commun, ce qui restreint drastiquement le nombre d'acquéreurs éventuels.

L'opération prévue (*vente et achat avec une soulte*) repose sur deux estimations faites par deux acteurs différents et nous conduit à rappeler ici la notion de valeur intrinsèque d'un bien immobilier.

Calculer la valeur intrinsèque d'un bien immobilier revient à chercher une valeur corrigée du bien construit originellement à laquelle on ajoute la valeur du terrain. En d'autres termes, la valeur intrinsèque d'un bien immobilier consiste en sa valeur de remplacement pour un même usage, à quoi on a déduit un degré de vétusté ou d'obsolescence. Il s'agit donc de la valeur à neuf revue et corrigée par le facteur temps. D'une manière générale, plus les dépenses d'entretien auront été importantes, plus élevée sera la valeur intrinsèque.

A la lumière de ce qui précède, on peut constater :

- Que l'estimation de la parcelle 2348 de Pré Baulan (*CHF 4'835'752 selon l'expertise*) a été calculée sur la base d'une valeur vénale selon la formule dite « du praticien », à savoir 2 fois la valeur de rendement théorique + la valeur intrinsèque, le tout divisé par 3. La valeur vénale d'un bien immobilier n'est pas facile à déterminer. Elle dépend de son état d'entretien, de sa situation, de son rendement locatif pour les objets de rendement et de l'état du marché régional. A noter que la somme des dépenses consenties dans le site de Pré-Baulan depuis son acquisition par la Commune d'Aubonne (*acquisition, aménagements sportifs extérieurs, mais sans la salle de gymnastique*) est inférieure à CHF 2 mio.
- Que le coût d'acquisition estimé de la parcelle n° 407 de l'ancienne gare (*CHF 1'175'000*) est correct, si l'on tient compte de l'aspect tout à fait particulier et assurément stratégique de ce bien pour la commune d'Aubonne ;

Compte tenu de cette opération tripartite d'achat, de vente et d'échange, la CoFin estime que cette valorisation est correcte, sachant que la SEFA devra consentir à de nombreux investissements pour adapter cet objet à ses activités. La visite des lieux, en compagnie d'une délégation de la Municipalité et des membres de la CoAVT, l'a confortée dans ce sentiment.

L'opération envisagée aboutit finalement aux montants suivants :

Estimation Pré Baulan - parcelle 2348 (vente)	CHF 4'835'752
Estimation Ancienne Gare - parcelle 407 (achat)	<u>CHF 1'175'000</u>
Différence en faveur de la Commune	<u>CHF 3'660'752</u>

Ce qui justifie la soulte prévue de 3'700'000.

2 - Coûts induits et investissements futurs

Ces coûts induits peuvent être classés en deux catégories : les coûts nécessaires - d'adaptation - et ceux liés à un réaménagement de l'entrée sud du bourg.

Bien que difficilement chiffrables à l'heure actuelle, les coûts d'adaptation (liste en annexe) ne devraient pas dépasser le demi-million et seront ainsi couverts par une partie de la soulte.

Quant aux coûts liés au réaménagement de l'entrée sud du bourg, il s'agit de modifications/travaux importants qui restent a priori facultatifs et feront l'objet d'autres préavis et discussions, pour mémoire :

- Transformation/démolition/reconstruction de l'ancienne gare des bus et son bureau
- Réaménagement de la Place de l'Ancienne Gare, création de places d'arrêt des bus le long de l'avenue du clos d'Asper

La CoFin incite la Municipalité à se montrer prudente face aux dépenses qu'ils pourraient engendrer.

Rappelons toutefois que la vente de la partie « école » du site de Pré Baulan allégera les charges communales d'environ CHF 40'000/an (*source : budget 2014*).

3 - Conclusion

La CoFin estime que l'opportunité qui se présente doit être saisie et que l'échange prévu est dans l'intérêt de la Commune. Par ailleurs, la soulte de 3'700'000 CHF est bienvenue pour les comptes communaux. La CoFin adhère également à la création du fonds de réserve de 1 mio dédié à l'étude et à une partie de la réalisation du réaménagement de la parcelle de la Place de l'Ancienne Gare, ainsi qu'à la couverture des frais liés à la transaction pour un montant de CHF 15'000.

Afin de maintenir des conditions optimales d'utilisation de la salle de gym sise sur la partie de la parcelle restant propriété de la Commune après la vente de Pré Baulan, la CoFin soutient par ailleurs la proposition de la CoAVT d'inscrire, selon des modalités à convenir entre les parties, une **servitude de parcage**, permettant aux utilisateurs potentiels d'accéder et de déposer, en-dehors des heures d'activité, leur véhicule sur tout ou partie des places existantes.

Compte tenu de ce qui précède, la commission des finances, à l'unanimité, **préavise positivement** à l'acceptation de ce préavis.

Le rapporteur : Guy Maurer

Aubonne, le 23 avril 2015

Annexe

Liste des coûts d'adaptation :

- Honoraires liés au transfert de propriété (15'000 CHF, selon préavis)
- Déménagement/hébergement du matériel stocké à Pré Baulan par la Commune
- Déménagement et hébergement des bureaux du service du feu
- Déménagement et création de la classe de sciences au Chêne
- Recréation sur parcelle 848 (ou ailleurs) des installations sportives extérieures appelées à disparaître.
- Création de places de parcs pour les maîtres de sport sur la parcelle conservée RF 1107.