

Vaux-sur-Morges



La Municipalité

PREAVIS N° 03 / 2018 DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL GENERAL

OCTROI D'AUTORISATION POUR L'ACHAT DE DEUX IMMEUBLES A CLARMONT

AU CONSEIL GENERAL DE ET A VAUX-SUR-MORGES

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Désireuse d'investir ses liquidités et de diversifier ses sources de revenus, la commune de Vaux-sur-Morges a acquis ou construit divers immeuble, ceci depuis 2005, répondant ainsi à la volonté affirmée conjointement par la Municipalité et le Conseil général.

En date du 25 novembre 2015, le Conseil général acceptait la vente d'un de ces biens immobiliers ainsi que le principe d'acquérir un nouvel objet jusqu'à hauteur de CHF 5'000'000, soumis au préavis favorable d'un expert immobilier et de la commission permanente.

Depuis cette date, la Municipalité s'est efforcée de chercher un ou plusieurs biens en adéquation avec le marché de la location, ainsi qu'avec une rentabilité acceptable pour la commune, ceci dans la limite précitée. Ces démarches se sont malheureusement révélées infructueuses, les différents objets présentés par les agences immobilières contactées débouchant sur des taux de rentabilité trop faibles, en raison, principalement d'un marché tendu dû aux taux d'intérêts historiquement bas, voire négatifs. En effet, cette situation incite de nombreux investisseurs institutionnels à acquérir des biens immobiliers à faible rendement, toujours préférables aux intérêts négatifs, ce qui se traduit immédiatement par une hausse des prix de vente.

Fort de ce constat, la Municipalité a alors cherché à entrer dans des projets avant que ceux-ci ne se retrouvent sur le marché. Cette démarche s'est traduite par l'envoi de courriers aux communes des districts de Morges et Nyon, ainsi qu'aux agences immobilières opérant dans ces deux régions. Plusieurs réponses nous sont parvenues, dont celle de la commune de Clarmont nous informant d'un projet de construction de 2 immeubles sur son territoire.

La Municipalité est alors entrée en contact avec le promoteur immobilier fin 2016, lequel a pu nous présenter son projet qui a obtenu son permis de construire au printemps 2018.

Si bien entendu aucune promesse d'achat n'a été faite par la Municipalité, un courrier d'intention a néanmoins été envoyé au promoteur. Sur cette base, celui-ci a accepté de traiter exclusivement avec la commune et de ne pas mettre sur le marché son projet avant que Vaux-sur-Morges ne se soit définitivement déterminée.

2. Présentation du projet

Le projet est situé sur la parcelle RF no 50 de Clarmont, en sortie de village direction Cottens. Il est constitué de deux immeubles construits sur une parcelle de 3078 m².

Le premier immeuble comporte 8 appartements de 2.5 pièces et 3.5 pièces, répartis sur 3 niveaux (Rez + 2 étages) et dont la surface nette habitable se situe entre 50 m² et 56 m² pour les 2.5 pièces, celle des 3.5 pièces étant de 86 m². Les appartements de plein pied disposent d'une terrasse, les autres d'un balcon.

Le second immeuble comporte 6 appartements de 3.5 pièces et 4.5 pièces, répartis sur 3 niveaux (Rez + 2 étages) et dont la surface nette habitable se situe entre 70 m² et 82 m² pour les 3.5 pièces, celle des 4.5 pièces étant de 97 m². Les appartements de plain-pied disposent également d'une terrasse, les autres d'un balcon.

Chaque logement dispose d'une place de parc intérieure dans un parking souterrain, d'une place de parc extérieure, ainsi que d'une cave et de 3 places pour des vélos.

Les deux immeubles disposent d'ascenseurs.

Bien que non labellisés Minergie, les bâtiments posséderont une isolation de haut niveau et seront équipés de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques. Le chauffage est prévu au gaz, une option par pompe à chaleur restant envisageable.

En cas d'accord entre la commune et le promoteur, un contrat de vente à terme sera conclu, la Commune n'ayant dès lors pas à assumer le rôle de Maître de l'ouvrage.

Le prix proposé, avant négociations, est de CHF 8'360'000.00.

3. Motivation

Ce projet immobilier nous semble opportun dans le sens où il comporte 6 appartements de 2.5 pièces, 6 appartements de 3.5 pièces et 2 appartements de 4.5 pièces, offrant ainsi une diversité de logements permettant de répondre aux attentes de plusieurs profils de locataires potentiels. Cette diversité est favorable à la limitation du risque encouru par la commune en termes de vacance.

Par ailleurs, la surface raisonnable des logements permettra d'offrir des loyers attractifs dans un marché dont la tendance est plutôt baissière, sans pour autant sacrifier la rentabilité.

L'on constate également que le marché de la location est plus dynamique pour des logements de taille moyenne que pour des logements de 5 pièces et plus.

Enfin, la proximité géographique avec Vaux-sur-Morges est un atout, que cela soit en termes de gestion du patrimoine, mais également dans l'optique de pouvoir privilégier, dans la mesure du possible, des habitants actuels de Vaux-sur-Morges devant déménager, mais désirant rester dans la région.

L'ensemble de ces considérations nous ont conduit à retenir ce projet et à le présenter au Conseil général.

4. Expertise immobilière

Afin d'évaluer le projet de manière neutre et indépendante, la Municipalité a mandaté la société iconconsulting SA. Cette société est spécialisée dans l'expertise immobilière, que cela soit en termes techniques ou économique.

Le rapport remis par ladite société couvre l'ensemble des aspects liés au projet, évalue le risque et détermine une valeur vénale du bien. La valeur vénale correspond à une évaluation du prix maximum auquel l'acheteur devrait acquérir le bien compte tenu des loyers envisageables, de la part de fonds étrangers dans l'acquisition, du taux d'intérêt, du taux de rentabilité des fonds propres et de la vétusté. Il reflète donc une valeur à un instant donné en fonction de ces différents paramètres.

Ce rapport nous conforte dans l'acquisition, le principal risque identifié étant une baisse des loyers en fonction des nombreuses constructions en cours dans la région. Ce risque est toutefois pris en compte dans l'évaluation de la valeur vénale du bien, le revenu locatif utilisé étant inférieur à celui de l'étude réalisée par Bernard Nicod SA à la demande du promoteur.

La valeur vénale a quant à elle été analysée, dans un premier temps, de la même manière que pour un investisseur privé en considérant un taux d'emprunt à 3% (prenant en compte une augmentation des taux à terme), un taux de rentabilité des fonds propres à 5% et une proportion des fonds propres à 20%. La valeur correspondante est ainsi déterminée à CHF 7'240'000.00.

Elle a ensuite été déterminée en prenant en compte les hypothèses correspondant à la commune, à savoir un taux d'emprunt à 2.75% ainsi qu'un taux de rentabilité des fonds propres à 4%, valeur que la commune a toujours retenu pour ses investissements. Il en résulte une valeur vénale de CHF 8'440'000.00.

Il est à relever ici que le taux pour les fonds étrangers à 2.75% demeure prudent, les taux offerts pour la commune à 10 ans s'échelonnant entre 0.95% et 1.2% à ce jour.

Il est dès lors possible de conclure que le prix proposé est raisonnable en fonction de la valeur vénale calculée en prenant compte des paramètres propres à la commune.

Il n'en reste pas moins important de négocier le prix articulé, sachant que l'achat par la commune donne une sécurité au promoteur et limite drastiquement ses frais de mise en valeur.

5. Préavis 09/2016

Le préavis 09/2016 donnait l'autorisation à la Municipalité d'acquérir un bien immobilier à hauteur de CHF 5'000'000.00 pour la législature 2016-2021, pour autant qu'une expertise immobilière soit effectuée et que la commission permanente donne un avis positif.

En cas d'acceptation du présent préavis, cette décision serait abrogée.

6. Aspects financiers

L'acquisition du nouvel immeuble sera financée par emprunt, les immeubles actuels de la commune servant de garantie.

Le nouveau bien sera amorti par un prélèvement de CHF 2'500'000 par prélèvement sur le fonds de réserve 9282.4 investissements, besoins futurs, le solde à raison de 1% l'an, un amortissement extraordinaire au bouclage annuel des comptes restant réservé.

Le revenu locatif net (revenu locatif, charges d'exploitation, frais d'entretien et frais de gestion déduits) s'élèverait à CHF 260'000.00 l'an, la charge maximale d'intérêt à dix ans s'élevant entre CHF 80'000.00 et CHF 100'000.00 en fonction du taux finalement obtenu.

L'achat de ces deux immeubles nécessite par ailleurs une modification du plafond d'endettement pour la législature 2016-2021.

7. Conclusions

Fondé sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil Général de Vaux-sur-Morges

- vu le préavis n° 03 / 2018 de la Municipalité,
- ouï le rapport de la commission ad hoc,
- ouï le rapport de la commission permanente,
- considérant que cet objet est régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- d'autoriser l'achat des l'immeubles locatifs sis à Clarmont aux meilleures conditions possible,
- d'accorder à cet effet une autorisation de dépense maximale de CHF 8'360'000.00 à la Municipalité,
- de financer cet achat par la trésorerie et/ou par l'emprunt,
- d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant correspondant aux meilleures conditions,
- d'amortir l'achat à raison de CHF 2'500'000 par prélèvement au compte 9282.4 Investissements/besoins futurs,
- d'amortir le solde à raison de 1% l'an,
- d'abroger l'autorisation donnée à la Municipalité par le préavis 09/2016 d'acquérir un bien immobilier à hauteur de CHF 5'000'000.00 pour la législature 2016-2021, pour autant qu'une expertise immobilière soit effectuée et que la commission permanente donne un avis positif.

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 mai 2018.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

Vincent Denis

Raymond Stoudmann

Approuvé par le Conseil général dans sa séance ordinaire du 20 juin 2018.

Au nom du Conseil général

Le président

Le secrétaire

François Menzel

Raymond Stoudmann