



AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

RAPPORT DE LA COMMISSION

En charge de l'étude du préavis 78/2011-2016 du 21-05-2015

**Constitution de deux droits de superficie conditionnels en faveur de
Zanotelli AG sur la parcelle communale 932**

Composition commission :	Président Dalla Valle Giuseppe	CDC
	Membres Zysset Anton	CDC
	Dusserre Claude	CDC
	Germond Jacques-Edouard	ROLC
	El Mansouri Nouredine	ROLC
	Penseyres Claude	ROLC
	Knöpfel Peter	PS

Distribution membres de la commission, Greffe Municipal

Date & lieu 21-05-2015 à 19h30 à Salle Chambronne - Bâtiment administratif

Monsieur le Président

Mesdames les conseillères, Messieurs les conseillers,

La commission en charge de l'étude de préavis 78/2011-2016 s'est réunie comme prévu en date du 21-05-2015 en présence des membres du conseil communal de Crissier cités ci-dessus et ainsi que :

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| - Tendon Michel | Syndic |
| - Rezso Stéphane | Municipal des Bâtiment |
| - Liaudet Jacques | Chef du service de l'Urbanisme |
| - Me Habs Martin | Notaire de la commune |

que nous remercions pour toutes les réponses obtenues suite aux nombreuses questions des membres de la commission, ainsi que les deux compléments écrit reçu le 04-06-2015.

1. But du préavis

Constitution de deux DDP de 90 ans sur la parcelle 932 soit :

- 1.1 DDP_A - Minute 5'726 - Surface de 6'050 m² (constructible) pour un montant de location annuelle de 150'000.-- frs indexé
- 1.2 DDP_B - Minute 5'727 - Surface de 9'790 m² (château) pour rénovation d'un montant minimum de 5'000'000.-- frs avec fond de rénovation annuel de 60'000.-- frs

2. Questions & réponses de la séance de la commission du 21-05-2015

- 2.1 **Demande de présentation de la société Zanotelli AG (la Superficiante)** : en annexe le complément écrit reçu de la Municipalité le 04-06-2015
- 2.2 **Demande de traduction des pages en allemand contenues dans le préavis** : en quelques mots
 - Certification de solvabilité par le Notaire du Canton d'Argovie
 - Certification qu'il n'y a pas de participation à l'étranger
 - Certification qu'en cas d'imprévu le montant serait bien inférieur à 5,0 % du capital
 - Voir les annexes
- 2.3 Pour le DDP_A minute 5'726, les constructions peuvent se réaliser en PPE avec les contraintes qui s'y associent pour chaque propriétaire
- 2.4 Pour le DDP_B minute 5'726, une nouvelle construction n'est pas possible, l'existant sera à usage privé ou mis en location, ceci après rénovation
- 2.5 Informations orales retenues de M. Liaudet, la valeur du terrain DDP_A est ~ 825.-- frs/m² pour 6'050 m² soit en cas de vente 4'991'250.-- frs donc un intérêt de 3,01 % pour 150'000.-- frs/an de location ce qui nous donne ~ 25.-- frs/m². Le rapport de l'expertise Vago (en annexe) mentionne que la redevance de 150'000.-- frs correspond à une valeur de terrain de 4'000'000.-- capitalisé à 3,75 % soit ~ 660.-- frs/m².

- 2.6 Pour un DDP industriel, la durée moyenne est de 60 ans, mais pour le DDP de la Vernie & DDP de SCHO la durée contractée est de 80 ans, vu le contexte il semble donc que les 90 ans pour le Château soient correctes
- 2.7 Pour rappel les deux actes notariés sont signés (minute 5'726 & minute 5'727) et liés l'un à l'autre. Pour que ces deux actes de constitution de DDP_A & DDP_B sur la parcelle communale 932 soient validés, le présent préavis doit être accepté par le conseil communal dans un délai de 8 mois après sa signature avec comme contrainte de débiter les travaux dans l'année de la délivrance des permis de construire
- 2.8 Voici les trois sociétés ayant répondu à l'appel d'offre :

	DDP A	DDP B
Zanotelli AG	150'000.-- frs/an	Rénovation 5'000'000.-- frs Fond rénovation 60000.--frs/an
CPEV	Intéressé	Pas intéressé
Karl Steiner	Intéressé, mais offre inférieure à Zanotelli	Devaient voir avec leur fondation, mais pas reçu de réponse

- 2.9 Les taxes de raccordement pour le DDP_A seront ~ 420'000.-- frs/TTC

3. Résumé des échanges de courriel entre le syndic - le président Commission des Finances

Divers échanges courriel ont eu lieu entre le Syndic & le Président de la CF, dont j'ai pu en avoir lecture et son contenu correspond aux diverses questions - réponses au point 2, en voici un résumé :

- 3.1 Différencier le Fond de Rénovation FR de l'entretien 60'000.-- frs/an
- 3.2 Que se passe-t-il si il y a capitalisation du FR sans faire les travaux (dix ans avant l'échéance du DDP_B - la superficiante a un droit de regard et de décision sur l'utilisation du FR pour des rénovations)
- 3.3 L'obligation de débiter les travaux dans l'année de la délivrance du permis de construire
- 3.4 DDP_B impose à Zanotelli AG de rénover tous les 5 à 10 ans avec le contrôle des travaux par la superficiante avec factures à l'appui
- 3.5 Aucun organisme institutionnel n'a montré d'intérêt
- 3.6 DDP_A, pas de commentaire

4. Conclusions de la commission

C'est à l'unanimité que la commission ad hoc vous recommande, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'accepter le préavis 78/2011-2015 tel que présenté.

Pour la commission

Le président & Rapporteur
Giuseppe Dalla Valle



- Annexes :
- 1) Plan Parcelle 932 avec détail DDP_A (partie constructible 6'050 m²
Après approbation du PQ) & DDP_B (Château 9'790 m²)
 - 3) Vago Laurent - Analyse Immobilière n° 13-07-8506
 - 4) 2015-78-2015-06-04 Rapport complémentaire de la municipalité

Commune de Crissier

PQ "Le Château"

Constitution de 2 DDP (droits de superficie)

Echelle 1:2000

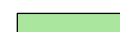
Crissier, le 29 avril 2015

renaud burnand

Légende



Vigne



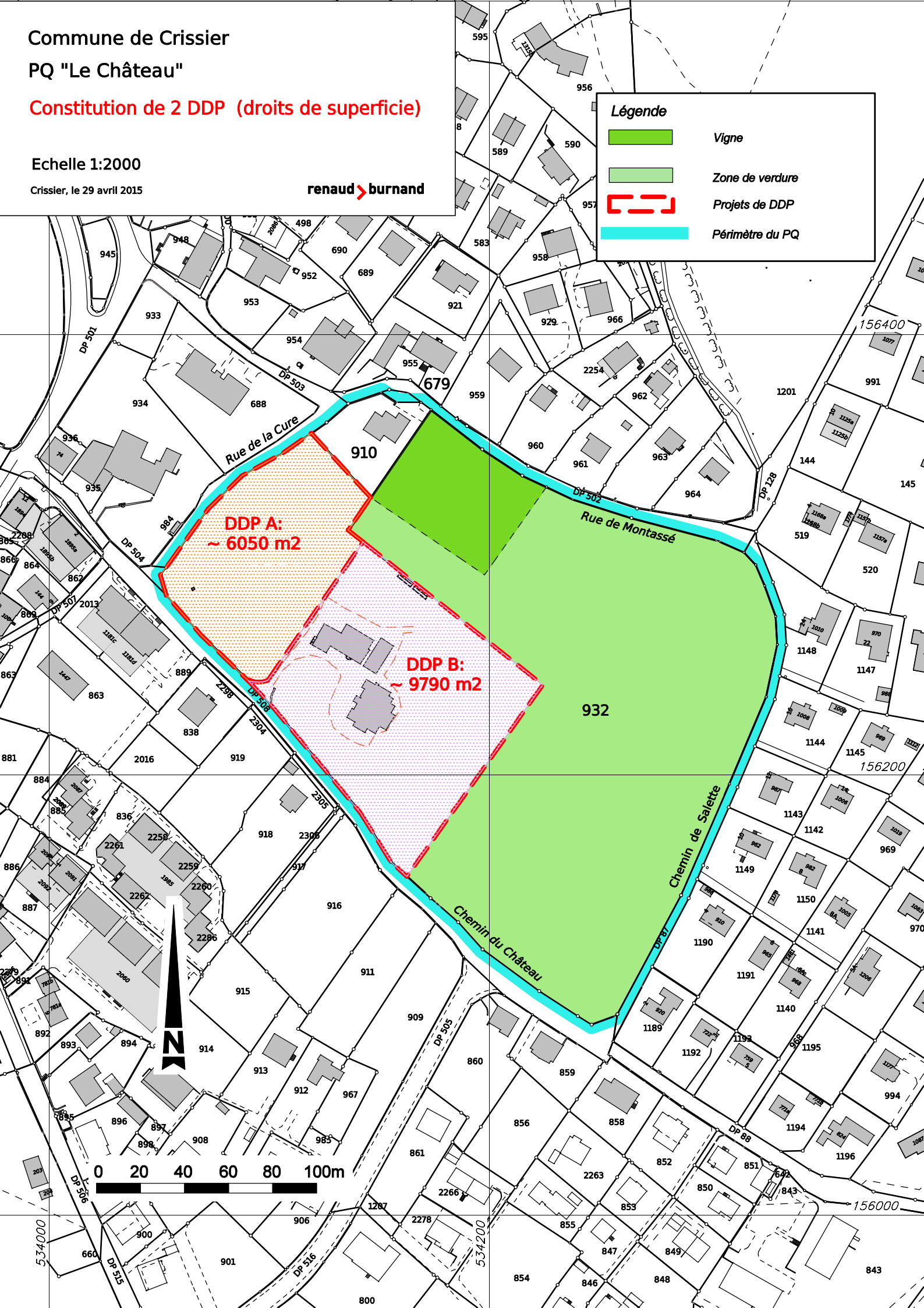
Zone de verdure



Projets de DDP



Périmètre du PQ



ANALYSE IMMOBILIERE N° 13-07-8506

Constitution de deux droits de superficie conditionnels.

Sur le Préavis N° 78/2011-2016.

Château de Crissier; parts de parcelle N° 932, commune de Crissier.

Adresse : chemin du Château 11/13.

Propriété de la commune de Crissier.

Commentaires et compléments d'information souhaités par Messieurs Tendon, Syndic, et Liaudet, chef du service de l'urbanisme

Avenue Reller 42
Case Postale 34
CH-1804 Corsier
Tél. +41 21 923 07 89
Fax +41 21 923 07 88
expertise@vago.ch



Laurent Vago
Ingénieur HES
Brevet fédéral
d'expert immobilier
Membre CEI
chambre suisse
d'experts en
estimations
immobilières USPI

PREAMBULE

La propriété a fait l'objet de diverses analyses de notre part.

Nous ne reviendrons pas sur la surface totale de la parcelle et nous concentrerons sur les deux DDP à traiter soit :

- DDP A : le terrain Ouest, d'env. 6'050 m²,
- DDP B : le château sur une parcelle de 9'790 m².

Avenue Reller 42
Case Postale 34
CH-1804 Corsier
Tél. +41 21 923 07 89
Fax +41 21 923 07 88
expertise@vago.ch

DDP A

La durée est de 90 ans et la redevance annuelle de fr. 150'000.-.

Cette redevance correspond à une valeur de terrain de fr. 4'000'000.- capitalisé à 3.75%, ce qui est correct dans le marché actuel.

La surface brute de plancher potentielle est de 4'000 m², soit une incidence foncière de fr. 1'000.-/m² de SBP, ce qui est intéressant pour une affectation mixte (location et PPE).

En revanche, ce DDP est intimement lié au DDP B (Château), dont les conditions sont particulières : ceci a une incidence déterminante sur le type de prospect et pondère de manière significative l'intérêt que l'on peut attendre d'un investisseur pour le DDP A.

En effet, il est demandé à ce dernier d'investir un montant de rénovation et transformation, sur le DDP B, de fr. 5'000'000.- au minimum et de consentir à une provision annuelle de fr. 60'000.- de manière à maintenir en état le château au fil des ans.

A l'échéance (90 ans également), les investissements précités seront « perdus », mais l'acheteur aura toutefois bénéficié de l'usage du château sans redevance en tant que telle.

Nous reviendrons sur le DDP B plus en avant.

Nous avons connaissance d'une autre offre pour le DDP A, toutefois non confirmée, tendant à proposer une redevance de fr. 160'000.-, mais un investissement annuel sur le château de fr. 25'000.-, soit un « manco annuel », sur les DDP A et B cumulés, de fr. 25'000.-.

Pour un institutionnel, l'exigence fixée pour le DDP B ne semble tout simplement pas envisageable.

C'est donc bien sur l'ensemble des DDP A et B qu'il s'agit d'apprécier le montant de la redevance du DDP A.

Laurent Vago
Ingénieur HES
Brevet fédéral
d'expert immobilier
Membre CEI
chambre suisse
d'experts en
estimations
immobilières USPI

DDP B

La durée est de 90 ans et il n'y a pas de redevance en tant que telle.

Le prix d'acquisition est de fr. 1.-.

Ces conditions avantageuses tiennent compte d'une part de l'obligation d'investir immédiatement fr. 5'000'000.- dans le château et ses dépendances, mais également le devoir de constituer un fonds de rénovation pour les travaux périodiques, géré en commun par le superficiaire (investisseur) et le superficiant (commune), d'un montant de fr. 60'000.-/an.

Ces conditions sont surtout à mettre en relation avec le fait qu'à l'échéance, le superficiaire (investisseur) devra quitter les lieux sans aucune indemnité (sous réserve d'une prolongation éventuelle du DDP).

A l'extinction du DDP (90 ans), la commune redeviendra propriétaire du tout, soit du château transformé, rénové et parfaitement entretenu du fait de la constitution du fonds d'entretien géré par l'investisseur et la commune durant les 90 ans qu'aura duré le DDP B.

Quelles incidences a pour la commune un DDP de 90 ans au lieu de 60 ans ?

Certainement aucun du point de vue de son développement territorial, du fait que ce château perdurera encore bien au-delà, à cet endroit, et que les mesures de protection ne seront certainement pas affaiblies par les générations futures (périmètre ISOS, monument historique).

Les incidences d'une durée minorée sont faibles du point de vue de la rentabilité : selon un calcul non reproduit, on peut imaginer que le rendement annuel moyen pour la commune (compte tenu d'une valeur actuelle du château de fr. 4'300'000.-) sera de 1.74 % sur 60 ans et 1.33 % sur 90 ans.

On pourra aussi relever que la commune sera libérée des coûts d'entretien importants d'une telle bâtisse dans cet état, sans perdre le contrôle sur son futur.

Pour l'investisseur, en tenant compte d'une location potentielle du château de fr. 311'000.-/an, le rendement espéré de l'opération (coût des transformations de fr. 5'000'000.- + alimentation annuelle d'un fonds spécial de fr. 60'000.-, sans compter l'entretien courant) se solde par une rentabilité moyenne brute (de l'investissement de fr. 5'000'000.-) de l'ordre de 5.18 % sur 60 ans et de 5.45 % sur 90 ans, ce qui est juste acceptable financièrement.

Ce n'est donc pas l'appât du gain qui pousse l'investisseur dans cette opération.

Nous relevons également que les conditions du DDP B excluent toute mise en PPE du château, ce qui est une très bonne chose pour la commune, mais limitant pour l'investisseur.

Avenue Reller 42
Case Postale 34
CH-1804 Corsier
Tél. +41 21 923 07 89
Fax +41 21 923 07 88
expertise@vago.ch

Laurent Vago
Ingénieur HES
Brevet fédéral
d'expert immobilier
Membre CEI
chambre suisse
d'experts en
estimations
immobilières USPI

Conclusions

Notre bureau est reconnu pour son impartialité par les établissements bancaires et judiciaires, ainsi que par de nombreux notaires, avocats et communes.

Nous sommes en relation avec les autorités de la commune de Crissier pour des mandats de conseils et d'estimation sur le devenir du château depuis 2007.

Nous sommes donc en mesure d'apprécier la difficulté de trouver un investisseur prêt à relever le défi que représente l'opération dans sa globalité ainsi que l'énergie déployée à ce jour pour parvenir à un accord

Comme nous l'avons relevé et sous réserve de ce que l'avenir sera en matière d'évolution de :

- l'IPC (supputé à 0.50 % en moyenne sur les 90 prochaines années),
- taux de rendement des comptes bancaires de 1,4% en moyenne,

il ne s'agit pas d'une opération immobilière mirobolante pour l'investisseur.

Pour la commune, l'opération n'est pas « juteuse », mais elle a le grand mérite de lui permettre de maîtriser une situation délicate et coûteuse, en supprimant la totalité des frais et en bénéficiant d'une redevance bienvenue de fr. 150'000.- sur des terrains qui ne rapportent rien aujourd'hui.

Corsier, le 2 juin 2015 / GLO / cde

Laurent Vago Expertises & Conseils Immobiliers SA.

Louis Ganty

Directeur

Avenue Reller 42
Case Postale 34
CH-1804 Corsier
Tél. +41 21 923 07 89
Fax +41 21 923 07 88
expertise@vago.ch

Laurent Vago
Ingénieur HES
Brevet fédéral
d'expert immobilier
Membre CEI
chambre suisse
d'experts en
estimations
immobilières USPI

**Constitution de deux DDP sur la parcelle du château - Rapport complémentaire de la
Municipalité**

Lors de la séance de la commission ad hoc chargée de l'étude de cet objet, tenue le 21 mai 2015, les commissaires ont formulé les questions suivantes :

1. Pourquoi une durée de 90 ans pour les DDP ?
2. Le montant de 150'000 francs pour le DDP « construction » est-il correct ? A-t-on reçu d'autres offres ?
3. Peut-on avoir des renseignements complémentaires sur Zanotelli AG ?
4. Ne devrait-on pas plutôt traiter avec un organisme institutionnel ?
5. Pourquoi n'a-t-on pas demandé d'autres expertises que celle du bureau Vago ?

Dans un courriel du 25 mai, le président de la commission a formulé les 2 nouvelles questions suivantes :

6. DDP A : bref descriptif chiffré des CHF 150'000 à encaisser
7. DDP 2 : bref descriptif des CHF 5'000'000 par CFC à 2 chiffres.

Nous répondons ci-après à ces diverses demandes.

Question 1 : Durée des DDP

- Les 2 derniers DDP signés à Crissier ont une durée de 80 ans. La différence par rapport à 90 ans est faible.
- Les 2 DDP doivent avoir la même durée. puisqu'ils sont conditionnés l'un par l'autre.
- L'incidence de la durée est faible du point de vue financier. Voir aussi l'analyse du bureau Vago annexée, page 3.

Question 2 : La redevance de 150'000 francs est-elle correcte ?

- Elle correspond à une valeur au mètre carré comprise entre 625 et 710 francs, ce qui est plus que correct pour un terrain sans plan de quartier dont le rendement devra permettre la rénovation du château
- La comparaison financière avec d'autres sites, sans la contrainte château, est irréaliste.
- Sans que l'on puisse la qualifier de juteuse, l'opération est correcte pour la commune et permet de régler une situation problématique sans solliciter les deniers publics.
- Voir l'appréciation du bureau Vago en page 4.

Question 3 : renseignements sur Zanotelli AG

- Monsieur Roland Zanotelli a fondé la société Tivona AG détenant un portefeuille de titres d'une valeur de CHF 900 millions concernant des immeubles commerciaux dans toute la Suisse. En 2011, Tivona a fusionné avec Jelmoli et le tout a été ensuite fusionné dans SPS (Swiss Prime Site), société cotée à la bourse de Zürich. Monsieur Zanotelli est actionnaire de cette dernière.

- Roland Zanolli est aussi actionnaire de la société P&F Immobilien AG (www.pfimmobilien.ch) possédant un portefeuille d'immeubles dans toute la Suisse d'une valeur de CHF 200 millions.
- Quant à la société Zanolli AG, elle possède plusieurs immeubles dans la région bâloise (avec notamment la Banque Vontobel comme locataire), comprenant 100 appartements répartis dans 3 immeubles ainsi que Media Markt SBB Bâle. Elle possède aussi une part de Media Markt Crissier et d'autres participations.
- Depuis 20 ans, Roland Zanolli possède l'immeuble situé à César-Roux 28 à Lausanne.
- Marié et père de 3 enfants, Monsieur Zanolli déclare : « Je voudrais rénover le château de Crissier en y réalisant des appartements. Il s'agit d'un investissement familial à long terme consenti par Zanolli AG ».
- Monsieur Zanolli a prouvé son intérêt pour le château en consentant des frais d'études préalables (étude de marché notamment) et en établissant un contact avec les monuments historiques.

Question 4 : offre d'un organisme institutionnel

- Le rendement pour un investisseur institutionnel aux conditions négociées par la municipalité dans les 2 DDP est jugé « juste acceptable » par l'expert.
- Encore faut-il trouver un institutionnel prêt à s'engager dans la rénovation du château.

Question 5 : autres expertises

- Laurent Vago Expertises SA est reconnu pour son sérieux et son impartialité par les professionnels de l'immobilier. Il suit nos démarches concernant le château depuis 2007.
- L'objectif municipal est la rénovation du château et non le profit maximum sur la parcelle constructible destinée à des logements de prix abordables.
- Plusieurs expertises avec des chiffres différents ne garantiraient aucunement que l'on trouvera un preneur des 2 DDP à un prix plus élevé. Une expertise n'est pas une offre et encore moins un DDP signé avec nos conditions.

Question 6 : redevance de 150'000 francs

- Elle correspond à une valeur du terrain de CHF 4'000'000 capitalisée à 3.75%, ce qui est tout à fait correct aux conditions actuelles du marché.
- Le preneur de DDP doit supporter la rénovation du château, ce qui diminue fortement l'attractivité de l'opération pour un investisseur.
- Voir l'analyse Vago.

Question 7 : Descriptif par CFC de la rénovation

- Impossible à établir en l'absence d'un projet concret.
- Peut varier selon les exigences des monuments historiques

En résumé, la Municipalité confirme que le préavis qu'elle présente :

- Permettra de rénover le château avec toutes les garanties nécessaires et de pouvoir en disposer librement à l'échéance du DDP
- Offrira un rendement correct de la partie constructible à l'ouest
- Permettra d'édifier un petit quartier de qualité, sans investissement notable, qui renforcera nos recettes fiscales
- Réglera enfin une situation problématique qui s'est encore aggravée ces derniers temps.

La Municipalité attire l'attention sur le fait qu'une nouvelle négociation, sur d'autres bases, ou avec un autre preneur de DDP, pourrait se révéler longue et problématique au vu de l'évolution actuelle de l'immobilier. Elle rappelle aussi que la prolongation de la situation actuelle provoque des charges financières et des interventions de la voirie que l'on peut s'éviter en concluant les DDP.

Crissier, le 4 juin 2015

Pour la Municipalité : Michel Tendon, syndic