

Rapport de la Commission technique

Préavis municipal n° 63 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'acquisition du bâtiment A5.4 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4317 et destiné à l'aménagement d'une crèche et de quatre appartements.

Gland, le 28 octobre 2019

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 63 était composée de :

- Arnaud Durand GDG – 1er membre et rapporteur
- Pierre-Alain Bringolf GDG
- Léonie Wahlen PLR
- Rupert Schildböck PS-Les Verts-POP
- Anna Pallota Ladisa UDC

La commission technique et la COFIN se sont d'abord réunies en commun à 19h00 le mardi 8 octobre à Montoly pour une séance de questions groupées en présence de Messieurs les Conseillers municipaux Thierry Genoud et Gilles Davoine, ainsi que Monsieur Julien Ménoret, Chef du Service des finances. La commission technique s'est ensuite retirée pour discussion avec le Municipal en charge du dossier et délibérations. Nous remercions M. Thierry Genoud pour ses explications et sa disponibilité face à nos multiples questions ainsi que pour les plans fournis, dont nous résumons l'essentiel dans ce rapport.

Préambule

Le présent rapport s'articule d'abord autour du statut actuel du projet de «La Combaz», dont le Conseil communal avait accepté le règlement du Plan partiel d'affectation (PPA) lors de sa séance du 17 novembre 2016. Puis il aborde l'acquisition par la commune de la parcelle n° 4317 sur laquelle s'élèvera le bâtiment A5.4 abritant une crèche de 44 places sur deux niveaux, ainsi que quatre appartements en location, dont les rendements seront affectés au financement de cette crèche. Sont également traités ici un certain nombre de points concernant le bâtiment, ses alentours et servitudes, la politique de location des appartements ainsi que la finalité et le fonctionnement de la crèche.

1. Projet immobilier de « La Combaz »

Situation actuelle



Pour rappel, le projet immobilier « La Combaz » est délimité ci-dessus par la frontière de couleur orange. Le bâtiment que se propose d'acquérir la commune de Gland est représenté par le carré/rectangle orange. Y seront inclus la construction du parking souterrain, de la crèche/garderie et de son jardin attenant de 200m², ce dernier étant exploitable en servitude. Aux étages supérieurs sont prévus la construction d'un studio et de trois appartements de 2.5 pièces. La pose de panneaux solaire photovoltaïques est prévu sur le toit du bâtiment.

Quatre oppositions au projet immobilier dans son ensemble, déposées dans les délais, ont ensuite été levées dans les règles par les autorités municipales. Actuellement, un opposant a fait recours à cette décision (opposition à la réalisation du carrefour à feux sur la Rue du Mont-Blanc). Une autre opposition, déposée par Ronchi SA, portant sur la préservation des intérêts de chacun ainsi qu'une étude d'impact de la Balastière par rapport au quartier, est actuellement en cours de traitement et un protocole d'accord entre les parties est en bonne voie.

Les volumes hors-sol acquis attribuables de l'immeuble A5.4 seront un peu supérieurs à 3'000 m³ suite à des modifications qui seront apportés à la crèche, volumes auxquels il faut ajouter 475 m³ en sous-sol comprenant des locaux techniques et un sas commun d'une surface de 73.9 m², ainsi que des parties communes (circulation, sas, caves, buanderies) de 73.1 m². En outre, un local sprinkler est prévu dans le bâtiment de la crèche/garderie. Il s'agit d'une installation fixe d'extinction automatique à eau servant à surveiller en permanence un risque, de déclencher une alarme en cas d'incendie, d'éteindre ou de contenir un début d'incendie. Le Réseau est mis en pression par un compresseur.

Le prix de construction du bâtiment, à charge des promoteurs – honoraires et taxes inclus – est de 680.- / m³ pour le hors-sol du bâtiment, 280.- / m³ pour les finitions et 550.- / m³ pour les sous-sols. L'expertise menée par la SPG indique que ces prix se situent dans une fourchette raisonnable par rapport au marché. La mise à l'enquête pour l'immeuble est faite. Celle pour l'affectation du bâtiment sera effectuée après acceptation par le Conseil du Préavis 63. Enfin et sauf imprévu, le gros-œuvre du chantier devrait pouvoir démarrer début Mars 2020.

2. Logements, politique des loyers

La typologie présentée actuellement est de 3 appartements de 2.5 pièces (64.4 m²) ainsi qu'un studio (21.2 m²). La surface totale dévolue incluant les parties communes ainsi qu'une petite (..8 m²) terrasse partagée sera au final de 325m². Les appartements seront mis en gérance immobilière et non directement gérés par la Municipalité.

Trois remarques sont cependant émises à ce stade par la commission technique :

- a. le studio et les 3 appartements ne disposeront pas de balcons privatifs. Certes, une terrasse commune pallie partiellement à cet inconvénient mais sa taille très réduite fait que son usage ne sera pas pratique et risque d'engendrer des désaccords entre les habitants, portant par ex. sur les horaires d'utilisation, espace fumeurs / non-fumeurs, etc.. ;
- b. les documents mis à disposition suggèrent un double accès à la salle de bain depuis la cuisine, ce qui ne semble pas optimal et devra être reconsidéré ;
- c. selon le rapport d'expertise du dossier réalisé par SPG Ventes & Evaluations d'Immeubles à Genève, société étrangère au projet, le hall de distribution desservant les logements est très généreux, ce qui engendrera des coûts d'entretien et d'exploitation au-dessus des standards.

Les promoteurs ont l'obligation de proposer 20% de loyers modérés pour l'ensemble du quartier. Concernant les loyers des quatre appartements dont la commune sera propriétaire, le choix s'est porté sur une politique de location où tous les logements profiteront de loyers « raisonnables » (250.- à 280.- / m²), plutôt que proposer un appartement à prix modéré et trois autres à un prix nettement supérieur. A titre de comparaison, les prix du marché pour du locatif neuf se situent actuellement au-dessus de 300.- / m². Les revenus locatifs pour la commune devraient ainsi rapporter autour de CHF 190'000.- / an pour un rendement tournant entre 0.4% et 1.4% selon les scénarii envisagés, dépendants de la durée de l'amortissement et du taux des charges financières.

La commission s'est étonnée que ces futurs bâtiments ne jouissent pas du label Minergie. Nous avons posé la question à la Régie Domicim qui gère l'ensemble du dossier avec ses partenaires. Réponse nous a été donnée que si l'ensemble du quartier ne sera effectivement pas considéré à 100% Minergie-compatible et que le mandat n'est pas de créer un éco-quartier de type Eikenøtt, l'objectif est de s'en rapprocher le plus possible en tenant compte des différents impacts écologiques.

La pose sur le toit du bâtiment de 300m² de panneaux photovoltaïque couvrira largement les besoins du bâtiment. Les autres bâtiments seront en principe végétalisés, mais le projet ne prévoit pas de terrasses ou de jardins potagers disposant de bacs sur les toits comme certains bâtiments en Suisse le proposent, ce qui nous semble dommage.

En termes de gestion des déchets, des éco-points ne sont pas envisagés dans le quartier. La politique sera d'appliquer ce qui se fait actuellement sur l'ensemble de la commune avec des conteneurs poubelles spécifiques dans les immeubles qui permettront de faire un premier tri des déchets avant leur amenée à la déchetterie communale.

3. Places de parc

Il y a 4 places au sous-sol et 2 places au rez-inférieur soit un total de 6 places. Les 3 places à disposition de notre bâtiment sont les places 106, 107 et 108. La 108 est située dans le bâtiment voisin et sera exploitable grâce à une servitude. Les 325 m² de logements donnent droit à 3 places (325/100 = 3.25). La commission relève cependant qu'il n'y a que trois places de parc-voitures pour quatre appartements. Par ailleurs, 10% de places en plus doivent être prévues pour les visiteurs (3*10/100 = 0.3). Ces places visiteurs se trouveront le long de la rue de la Combe et seront accessibles en tout temps pour tout le quartier.

Pour les activités, le règlement prévoit 20% des valeurs indicatives de la norme en vigueur. Pour les 544 m² affectés à la crèche, la norme SN 640 281 prévoit 1 place pour le personnel et 0.2 places pour

les visiteurs par groupe de vie (bébés, moyens, grands), ce qui fait un total de 3 places. Selon les calculs du SBU, il manquerait cependant encore "une" place pour le personnel. Il est encore possible de négocier ceci avec les constructeurs. Reste à finaliser l'utilisation des places au Sud longeant le bâtiment, le long du domaine public (dépose-minute "Crèche").

4. Crèche-garderie de 44 places

Quelques chiffres :

- Crèche communs (caves) : 23.8 m2
- Crèche communs (hall, WC handicapé, local concierge, local poussettes) : 48.1 m2
- Crèche (espace communs) : 31.3 m2
- Crèche (espace administration) : 85.4 m2
- Crèche (espace bébés) : 84.5 m2
- Crèche (espace extérieur bébés) : 15.6 m2
- 1er étage : Logements communs (circulation, local concierge) : 13.1 m2
- 1^{er} étage Crèche (trotteurs) : 87.5 m2
- 1^{er} étage Crèche (grands) : 105.9 m2
- 1^{er} étage Crèche (communs) : 54.3 m2

Gland ainsi que les communes environnantes, font face à plus de 60 demandes de placement actuellement en liste d'attente (48 rien que pour Gland). Selon les évaluations du canton, les besoins iront encore croissant ces prochaines années. Cette crèche sera certes dévolue aux habitants du quartier, mais ne leur sera pas exclusivement réservée. Au vu de cette situation, on peut raisonnablement avancer que le taux d'occupation optimal de la crèche-garderie sera facilement atteint. La question se posait pourquoi on n'envisageait pas une crèche de taille supérieure. Les concepteurs ont du suivre le potentiel du bâtiment qui n'est pas assez vaste pour augmenter encore la capacité des places d'accueil de la crèche-garderie. Par ailleurs, une capacité accrue atteindrait également certaines limites pour des questions de gestion du personnel et des bénévoles.

La crèche-garderie sera gérée par « La Ruche » et donc placée sous la surveillance directe du RAT (Réseau d'Accueil des Toblerones) et tout naturellement de la Commune de Gland. Le RAT dispose d'une certaine marge de manœuvre financière, donc en cas de besoin, le réseau peut intervenir de manière rapide et efficace, au besoin en coordination avec la commune.

Le prix de location accordé à « La Ruche » est fixé à un prix correspondant au niveau de leurs locations existantes, soit entre 210.- à 230.- / m2. « La Ruche » louera donc cet espace à la commune à un prix préférentiel afin qu'elle puisse l'exploiter de manière efficiente et durable.

Selon la direction du RAT, les normes d'encadrement des enfants sont d'un adulte pour cinq Bébés, d'un adulte pour 7 Moyens (Trotteurs 18-36 mois) et d'un adulte pour les Grands (+36 mois - trois à quatre ans), soit trois adultes pour vingt-deux enfants. Une structure optimisée est donc un multiple de vingt-deux (5 bébés / 7 Trotteurs / 10 Grands). Une surface d'environ 500m2, telle que prévue dans le projet, peut donc facilement accueillir 44 places optimisées. Selon les statistiques, les enfants séjournent en crèche en moyenne 2.16 jours par semaine. Cela signifie qu'une crèche de 44 places peut en fait accueillir 95 enfants à sa capacité maximale et / ou avoir en moyenne 60 à 80 enfants par jour / semaine, en fonction du pourcentage d'occupation.

Que les crèches soient publiques, semi-privées ou privées, trois options se présentent aux parents : La demi-matinée / La demi-après-midi / La journée complète

Pour les 44 places de la future crèche-garderie nous obtenons donc ;

- 10 bébés (Nurserie) pour 2 adultes
- 14 moyens (Trotteurs) pour 2 adultes
- 20 Grands pour 2 adultes

Total : 44 places pour 6 adultes

En tenant compte de ce qui précède ainsi que la surface prévue pour la crèche, le nombre estimé de 44 places semble correct. En revanche la situation n'est pas forcément excellente du point de vue des ressources humaines et de la logistique. En effet, un équivalent EPT de 6 personnes parait un peu « juste » et pourrait poser des problèmes à court, moyen et long terme.

5. Amendement, vœu et conclusions

Amendement

Ainsi qu'expliqué dans le préavis, les propriétaires ont transmis deux propositions permettant de combiner, au sein du bâtiment A5.4, une salle de quartier et une crèche. Or constatant que le bâtiment en question ne sera pas réellement adapté à ces impératifs, la Municipalité a jugé les variantes des promoteurs insatisfaisantes et a ainsi décidé de reporter la création d'une salle de quartier pour la seconde étape de réalisation. A ce moment-là, l'opportunité d'implanter cette salle pourra se faire en entrée du quartier et de plain-pied de la future place publique, ce qui créera de bien meilleures conditions qu'à l'emplacement A5.4.

Il apparaît cependant nécessaire à la commission technique, que le règlement du Plan partiel d'affectation (PPA), adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 17 novembre 2016, soit modifié et adapté à la nouvelle situation. Ainsi nous proposons au Conseil d'accepter l'amendement de l'article 5 comme suit :

Article 5 actuel :

« Pour l'ensemble du quartier dans l'un ou l'autre des secteurs d'activité, sont installées une crèche-garderie et une salle de quartier, ceci dès la première étape de réalisation. »

Article 5 amendé :

« Pour l'ensemble du quartier dans l'un ou l'autre des secteurs d'activité, sont installées une crèche-garderie et une salle de quartier. »

Vœu

De nombreuses questions concernant ce projet courent depuis de nombreux mois parmi la population. Plusieurs Conseillers sont régulièrement interrogés sur ce sujet. Or à ce jour, les informations ayant circulé autour de cet important projet qui, à bien des aspects, va changer le visage de notre ville, ont été jusqu'ici plutôt lacunaires. Pour la suite, nous prions la Municipalité de procéder à une communication qui soit davantage proactive et transparente, que ce soit à l'attention des membres du Conseil, des associations communales et intercommunales et de la population.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la commission technique recommande, à l'unanimité/la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 63 et de prendre les décisions suivantes :

- I. – d'accepter l'amendement de l'article 5 du règlement du Plan partiel d'affectation (PPA) tel que proposé par la commission technique ;
- II. – d'accepter le préavis municipal n°63 ;
- III. – d'accorder le crédit d'investissement de CHF 5'672'000.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition du bâtiment A5.4 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4317 ;
- IV. – d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de CHF 2'282'466.- sur le fonds de réserve « Equipement Communautaire » afin d'amortir le patrimoine financier et d'utiliser un montant équivalent de disponibilités pour financer le projet ;
- V. – d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 3'389'534.-.

Signatures des membres de la Commission

Arnaud Durand, 1 ^{er} membre et rapporteur	
Pierre-Alain Bringolf	
Léonie Wahlen	
Rupert Schildböck	
Anna Pallota Ladisa	