

Préavis municipal n° 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n° 1591 de Gland en développement)

Date proposée pour la séance de la Commission technique :

Mercredi 21 février 2024 à 19h00

Montoly 3, salle 2

Municipaux responsables : Mme Jeannette Weber, Mme Isabelle Monney et M. Gilles Davoine

Gland, le 29 janvier 2024

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

PRÉAMBULE

Depuis de nombreuses années, la Ville de Gland œuvre pour une politique de l'enfance et de la jeunesse passant, entre autres, par le développement du travail social de proximité, de l'animation socioculturelle et par la mise en adéquation de l'offre et de la demande (demande qui s'avère conséquente dans ce domaine) notamment sur le plan de l'accueil parascolaire de la jeunesse, conformément à la Loi du 20 juin 2006 sur l'Accueil de Jour des Enfants (ci-après LAJE).

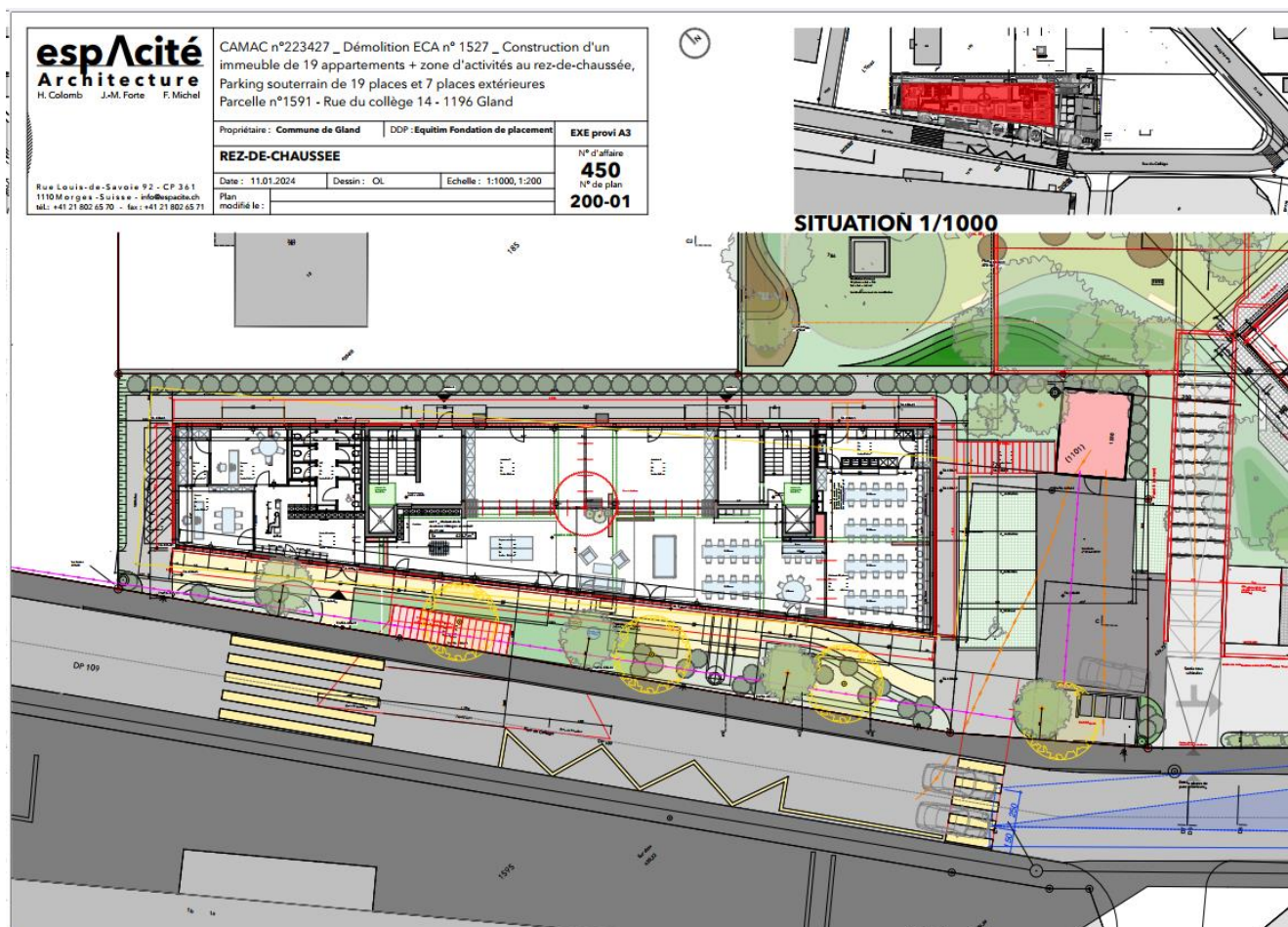
Cette loi a pour objectif de développer l'offre des places d'accueil dans le Canton et de permettre, notamment, de conjuguer la responsabilité éducative des parents avec leur insertion dans l'activité professionnelle, tout en garantissant la qualité des prestations, ainsi que leur accessibilité financière et géographique.

Par l'acceptation du préavis municipal n° 19, le 16 juin 2022, le Conseil communal a validé l'acquisition d'une fraction d'environ 770 m² de la parcelle n° 1587 appartenant à Swisscom SA pour obtenir les droits à bâtir nécessaires à la construction de ce bâtiment en vue du développement de la parcelle n° 1591 appartenant à la Commune de Gland. Le bâtiment permettra la création de logements à loyer accessible et de logements en PPE sur DDP à prix abordable ainsi que d'une surface commerciale au rez-de-chaussée. Equitim Fondation de placement (ci-après « Equitim »), au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) et d'un permis de construire en force, en vertu du préavis n° 19, a débuté les travaux de construction.

Par ailleurs, confrontée à une hausse conséquente des besoins en terme de prise en charge parascolaire et d'accompagnement socio-éducatif de la jeunesse, la Municipalité a validé, le 23 mai 2022, son intention de louer des locaux commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment à développer sur la parcelle n°1591, confirmant ainsi sa volonté d'y implanter une Maison de la jeunesse, dans la continuité de la Maison de l'enfance aux Perrerets et à Mauverney, à proximité immédiate et idéale des collèges de Grand Champ et des Tuillières.

OBJET DE LA LOCATION

L'ensemble des espaces destinés à la location occupe 435 m² et sera localisé au rez-de-chaussée d'un bâtiment à développer par Equitim Fondation de placement.



CONTRAT DE LOCATION

Comme exposé dans le préavis n° 19, le Conseil de fondation d'Equitim a arrêté un loyer de CHF 245.- par m²/an pour la surface située au rez-de-chaussée. Le loyer sera indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Cela correspondant à un abaissement d'environ 25% par rapport au marché des surfaces de bureaux (CHF 324.-/m² selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner), soit un montant total de CHF 106'575.- par an pour une surface d'environ 435 m² (CHF 8'881.- par mois).

Par ailleurs, 3 places de parc extérieur seront louées au prix de CHF 100.- par mois, par place, soit CHF 3'600.- par an. Ce loyer sera également indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

Un contrat de bail sera établi entre Equitim Fondation de placement et la Ville de Gland en cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, avec intention mutuelle de s'engager sur une durée de 30 ans correspondant à l'utilisation et l'amortissement des aménagements.

UNE MAISON DE LA JEUNESSE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU QUARTIER DE LA CITÉ OUEST ET DES COLLÈGES DE GRAND CHAMP ET DES TUILLIÈRES

Les locaux sont destinés à devenir un espace d'accueil pour la jeune population de la Ville. Les activités prévues favorisent la consommation durable et participent à l'action sociale. En ligne avec la stratégie de promotion économique de la Ville de Gland, les activités prévues dans les locaux ont pour but de favoriser une application concrète de l'économie circulaire.

La parcelle n° 1591 de Gland et plus précisément ses 435 m² de surface utile au rez-de-chaussée, à proximité immédiate du quartier de la Cité Ouest et des collèges de Grand-Champ et des Tuillères, constituent une opportunité idéale pour y implanter une « Maison de la jeunesse », dans la continuité de la Maison de l'enfance aux Perrerets et à Mauverney, comprenant :

- Le Relax'Resto Primaire qui pourra accueillir jusqu'à 90 élèves de 7 et 8P sur le temps du midi les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 11h45 à 13h30, en sachant que la configuration actuelle du restaurant scolaire, surfréquenté, restera beaucoup plus adaptée aux élèves du secondaire (modèle cantine ouverte libre d'accès) qu'à ceux de 7 et 8P (modèle structure parascolaire type Pause Déj'/UAPE, encadrée sur la totalité de la pause du midi, compartimentée en plusieurs salles pour plusieurs types d'activités plus ou moins calmes en groupes restreints). La parcelle n° 1591 constitue donc une opportunité à privilégier pour restituer le restaurant scolaire de Grand Champ aux élèves du secondaire et absorber durablement la hausse conséquente du nombre général d'élèves accueillis chaque midi tant au Primaire qu'au Secondaire.
- Les Devoirs accompagnés accueillant les élèves de 7P à 11S les lundis, mardis et jeudis après-midi de 16h20 à 17h20.
- Un Centre aéré à mettre en place pour les 5 à 8P sur les vacances de printemps, d'été et d'automne. Nous constatons en effet que notre Centre aéré actuel (30 places) ne suffit plus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (listes d'attente de plus en plus longues au fil des années) et surtout que nous arrivons aux limites du rassemblement des 1P à 8P sur le plan pédagogique (dynamiques de groupes et besoins incompatibles), d'où la nécessité de scinder notre actuel Centre aéré transversal en deux, par la création d'un Centre aéré des enfants (Maison de l'enfance des Perrerets) en complément d'un Centre aéré des jeunes (future Maison de la jeunesse), tout en réhaussant le nombre général de places d'accueil.
- Des locaux et bureaux mutualisables entre Travailleurs sociaux de proximité et animateurs socioculturels du Centre de rencontres et de loisirs (CRL), sur les temps extrascolaires (fin de journées, soirées, mercredis, weekends, vacances), comme point d'ancrage pour la mise en place de permanences socioéducatives et de l'animation socioculturelle de l'un des quartiers les plus densifiés de la Ville (Cité ouest).

DEVELOPPEMENT DURABLE, SMART CITY

Le fait de mutualiser quatre structures en un seul et même bâtiment permettra de réaliser des économies considérables, tant sur le plan écologique que financier.

Toutefois, le partage des espace-temps demandera un grand travail de coordination en amont, et impliquera la création d'ateliers consultatifs entre les différents acteurs, association et bénéficiaires concernés.

COÛTS D'AMÉNAGEMENT

Cette mutualisation inter-structurelle et même inter-institutionnelle des locaux présente l'avantage considérable d'éviter, à l'avenir, des investissements complémentaires qui se seraient avérés nécessaires pour répondre aux besoins de locaux spécifiques pour chaque structure concernée.

Toutefois, elle implique un investissement important à plus court terme, dans les frais d'aménagements intrinsèques à cette mutualisation (infrastructures, mobilier, parois amovibles insonorisées, etc) permettant de répondre aux besoins de chacun, y compris en ce qui concerne la cuisine qui sera d'une part exploitée par le CRL et le Centre aéré comme espace d'activités socioculturelles et intergénérationnelles, et d'autre part par notre

partenaire Eldora en charge de la régénération, la distribution et la gestion des repas sur les temps du midi.

Plusieurs rencontres et visites de structures similaires ont été nécessaires pour aboutir à ce plan d'aménagement incluant le mobilier spécifique et répondant aux besoins de chaque utilisateur (tables rabattables et parois amovibles permettant de basculer rapidement d'un réfectoire type cantine parascolaire à un espace ouvert d'accueil libre et d'activités notamment pour le CRL).

La réalisation de ces travaux d'aménagements par Equitim qui, en tant que maître d'œuvre, n'est pas soumise à la loi sur les marchés publics et présente l'autre avantage de synchroniser les travaux qui seront réalisés en même temps que le projet immobilier global, ce qui permettra :

- de bénéficier d'économies d'échelles par des appels d'offres en commun sur un plus gros volume ;
- de ne pas devoir attendre la fin des travaux pour réaliser les aménagements et d'économiser ainsi des loyers inutiles ;
- de pouvoir profiter de la surface aménagée dès la fin des travaux ;
- de centraliser la gestion et le pilotage des différents travaux qui seront assurés par les mêmes intervenants et mandataires.

L'aménagement, défini sur la base du cadre de référence des Directives cantonales pour l'accueil de jour des enfants, requiert ainsi un investissement de la part de la Ville de Gland.

Ces coûts se résument comme suit (selon devis général du 12 janvier 2024) :

Poste de dépenses	Montant TTC	Total TTC
Partie A. Aménagements des locaux		
CFC 211 MACONNERIE / BETON ARME		2'594
Canalisations	2'594	
CFC 221 MENUISERIES EXTERIEURES		12'972
Fenêtres bandeau Est	12'972	
CFC 230 ELECTRICITE		94'804
Installation / distribution	38'592	
Lustrerie	23'782	
Informatique	16'215	
Audio / vidéo	16'215	
CFC 243 CHAUFFAGE		215'119
Chauffage de sol (430 m ²)	21'620	
Unité de froid	193'499	

CFC 244 VENTILATION		70'265
Réseau d'extraction et régulation	32'430	
Distribution des gaines, diffuseurs et organes d'équilibrage	37'835	
CFC 250 SANITAIRE		51'888
Installation de 6 WC, 2 bassins, d'un lavabo, cuisine, raccordement EU sur réseau communs	51'888	
CFC 258 CUISINE		75'670
Mobilier de cuisine (18 éléments)	9'729	
Electroménager :		
Lave-vaisselle	7'567	
Evier	1'081	
2 fours à 6 niveaux	32'430	
2 Armoires froides	3'784	
2 Chariots de service	4'324	
Echelle cuisine mobile	2'378	
4 Bains-Marie	6'918	
Vitrine frigorifique	1'297	
Petit matériel	3'459	
Plan de travail	2'703	
CFC 271 PLATRERIE		102'111
Cloisons placoplâtre	16'215	
Fermetures de gaines	4'497	
Faux-plafonds acoustiques	70'049	
Lissage cloisons plâtre	5'946	
Divers	5'405	
CFC 285 PEINTURE		24'566
Peinture incolore sur murs béton	3'892	
Peinture dispersion sur murs placo hauteur 3m	3'811	
Peinture dispersion sur murs placo hauteur 1.5 m	649	
Peinture faux-plafonds	5'837	
Murs en béton apparent	10'378	
CFC 272 SERRURERIE		5'837
Cylindres	5'837	

CFC 273 MENUISERIES INTERIEURES		135'882
Portes 60 cm	10'270	
Portes 80 cm	13'167	
Armoires prof. 40 cm	5'924	
Armoires prof. 60 cm	33'597	
Meubles vestiaires	44'645	
Caissons de rangements	4'756	
Bancs avec casiers	519	
Parois vitrées	19'328	
Tablette rabatable	2'594	
Vestiaire cuisine	1'081	
CFC 277 CLOISONS MOBILES		112'716
Paroi 1 (entre activités 1 et 2)	20'301	
Paroi 2 (entre activités et espace commun)	57'574	
Paroi 3 (entre espace commun et cafeteria)	17'545	
Paroi 4 (coupure espace commun)	17'296	
CFC 281.0 CHAPES (fr. 50/m²)		23'242
Chapes ciment 430 m ²	23'242	
CFC 281.6 CARRELAGES (FR 120.-/m²)		30'484
Sol sanitaires (21 m ²)	2'724	
Sol entrée/vestiaires (33 m ²)	4'281	
Sol cuisine et vestiaire (21 m ²)	2'724	
Sol cafeteria (83 m ²)	10'767	
Murs sanitaires hauteur 1.5 (25 m ²)	5'189	
Murs cuisine	4'800	
CFC 281.7 REVETEMENTS DE SOL EN BOIS (FR.120/m²)		33'987
Bureaux 1, 2 et réduit (42 m ²)	5'448	
Activité 1, 2 et espace commun (220 m ²)	28'538	
CFC 401 AMENAGEMENTS EXTERIEURS		17'296
Gradins	17'296	
CFC 29 HONORAIRES		131'120
Architecte, direction des travaux	99'988	
Ingénieur électricien	11'134	
Ingénieur CVS	16'215	
Ingénieur en acoustique	3'784	
Total Partie A.		1'140'553

Partie B. Acquisition de mobilier		
Espace réfectoire		31'952
6 tables bar et 24 tabourets	3'353	
14 tabourets de bar	1'259	
60 chaises	19'080	
8 tables	2'472	
12 tables	4'560	
4 tables de conférence	1'228	
Espaces bureaux		3'411
10 chaises conférence	900	
2 bureaux assis/debout	1'158	
2 chaises de bureau	498	
2 tables de réunion	856	
Espace central		4'977
3 canapés	4'977	
Total Partie B.		40'340
Partie C. Informatique		
Matériel informatique et connexions		10'935
Achats et installation de matériel	10'935	
Total Partie C.		10'935
Partie D. Divers et imprévus		
Divers et imprévus 5% (arrondi)		59'672
Total Partie D.		59'672
Grand total		1'251'500

FINANCEMENT

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'251'500.- aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.0 %, nos charges financières pourraient s'élever la première année à CHF 25'030.-.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune joint en annexe permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

AMORTISSEMENT

Le montant de CHF 1'124'555.- dévolu aux travaux d'aménagements des bâtiments, sera amorti sur une période de 30 ans conformément aux dispositions du projet de règlement modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes. Cela représente un montant annuel de CHF 37'490.-.

Le montant de CHF 116'010.-, utilisé pour l'acquisition de mobilier et de machines ainsi que les frais de déménagement, sera amorti sur une période de 10 ans conformément aux dispositions du projet de règlement modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes. Cela représente un montant annuel de CHF 11'600.-.

Le montant de CHF 10'935.-, utilisé pour l'acquisition de matériel informatique, sera amorti sur une période de 5 ans conformément aux dispositions du projet de règlement modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes. Cela représente un montant annuel de CHF 2'190.-.

Ainsi, la charge d'amortissement sera de CHF 51'280.- pour une année complète.

FRAIS D'EXPLOITATION

La location de cet espace induira des frais de fonctionnement qui sont estimés comme suit :

Loyer	CHF 110'175.-
Charges de l'immeuble (CHF 35.-/m ² par an)	CHF 15'225.-
Chauffage (19'000 kWh/an à 22 cts/kWh)	CHF 4'180.-
Electricité (22'500 kWh à 34 cts/kWh)	CHF 7'650.-
Assurances	CHF 1'500.-
Entretien et nettoyage des locaux	CHF 8'000.-
Frais informatiques (leasings et télécommunications)	CHF 5'000.-
Total (arrondi)	CHF 151'730.-

Par l'acceptation du préavis municipal n° 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n° 1591 de Gland en développement), le Conseil communal accepte également l'ajout frais d'exploitation susmentionnés aux budgets de fonctionnement futurs.

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu
- le préavis municipal n° 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n° 1591 de Gland en développement) ;

oui - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;

oui - le rapport de la commission des finances ;

considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

I. - d'accepter le préavis municipal n° 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n° 1591 de Gland en développement) ;

II. - d'accorder le crédit de CHF 1'251'500.- et d'autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ;

III. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'251'500.- ;

IV. - d'autoriser que les charges de fonctionnement qui en découlent, estimées à CHF 151'730.-, soient mises au budget de fonctionnement.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

C. Girod

P. Bovey

ANNEXES

- Plans d'aménagement des locaux
- Situation financière de la Commune

CAMAC n°223427 _ Démolition ECA n° 1527 _ Construction d'un immeuble de 19 appartements + zone d'activités au rez-de-chaussée, Parking souterrain de 19 places et 7 places extérieures
Parcelle n°1591 - Rue du collège 14 - 1196 Gland

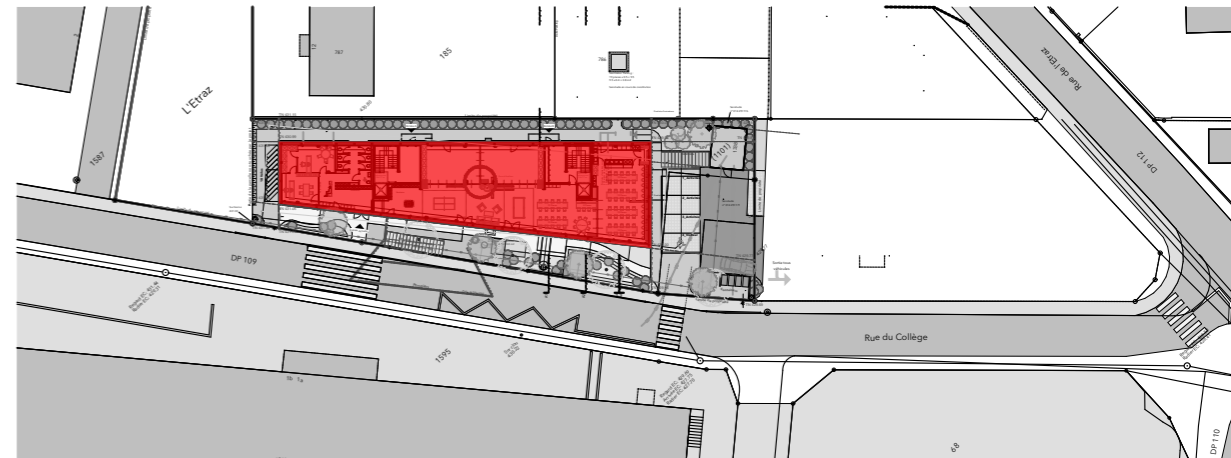
Propriétaire : **Commune de Gland** | DDP : **Equitim Fondation de placement** | **EXE provi A3**

REZ-DE-CHAUSSEE

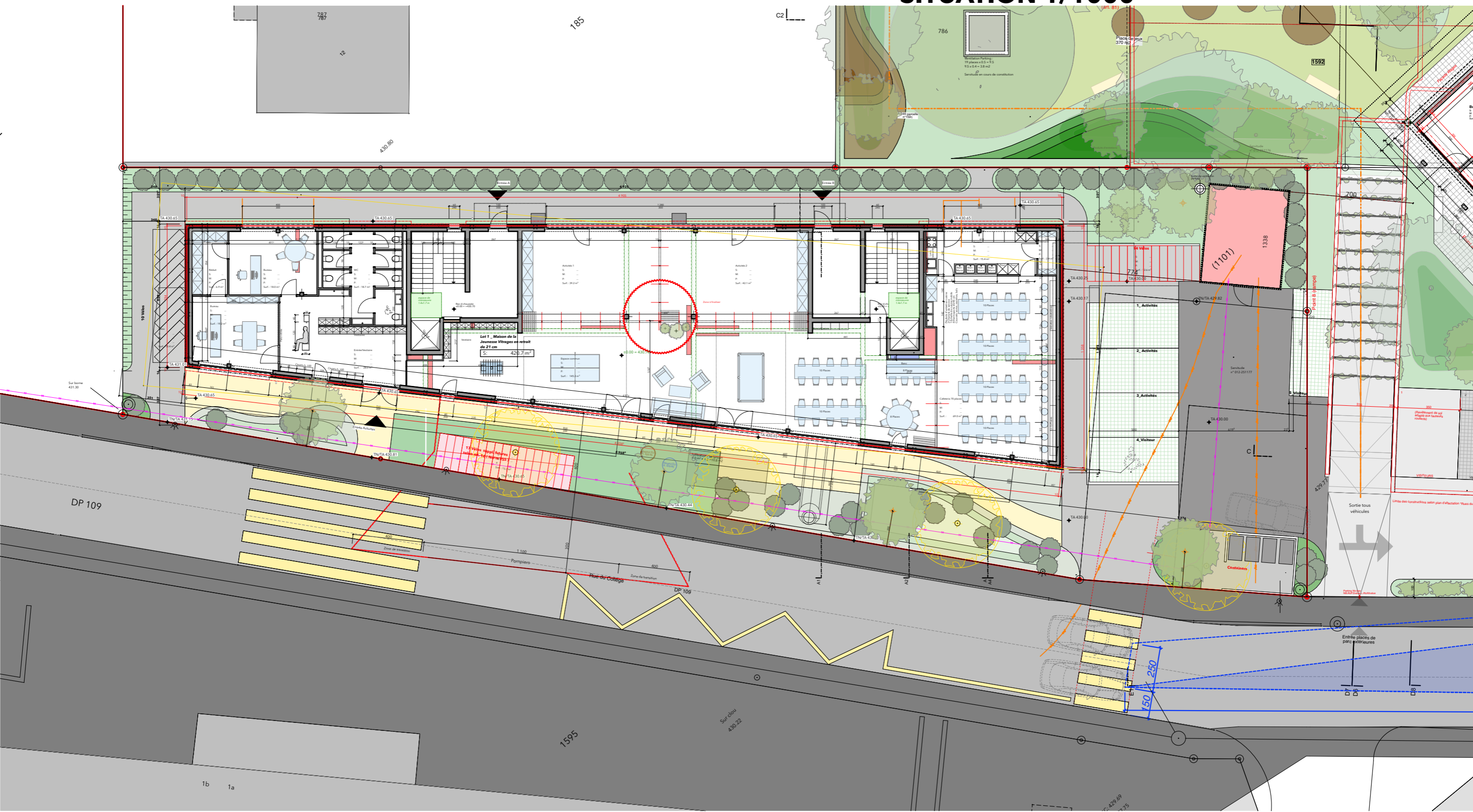
Date : 11.01.2024 | Dessin : OL | Echelle : 1:1000, 1:200

Plan modifié le :

N° d'affaire
450
N° de plan
200-01



SITUATION 1/1000



Préavis n° : 54/2024 Montant : CHF (TTC) 1'251'500.00

Préavis municipal n° 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n° 1591 de Gland en développement)

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
- Charges financières : 2.0% par an :				25'030.00
- Amortissement des travaux d'aménagement : linéaire sur 30 ans :				37'490.00
- Amortissement des travaux d'aménagement : linéaire sur 10 ans :				11'600.00
- Amortissement des travaux d'aménagement : linéaire sur 5 ans :				2'190.00
- Frais d'exploitation additionnels				151'730.00
Total annuel net				228'040.00
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				175'000'000.00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 6'870'414.-)				0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				100'910.05
Endettement à ce jour	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			(provisoire)	
Endettement au bilan				
Engagements courants	7'643'354.40	7'388'826.45	2'345'625.23	
Passifs transitoires	4'375'313.40	3'412'351.25	1'912'266.67	
Emprunts à court et long terme	75'475'000.00	83'415'000.00	92'000'000.00	
Total endettement au bilan	87'493'667.80	94'216'177.70	96'257'891.90	
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			112'974'596.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-51'549'167.79	
Total engagements hors bilan			61'425'428.73	
Total endettement brut				157'683'320.63
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				
Disponibilités de la bourse à ce jour				8'266'001.51
Débiteurs et comptes courants à ce jour				12'470'620.50
Placements du patrimoine financier à ce jour				24'306'161.69
Actifs transitoires à ce jour				33'439.34
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				9'251'111.38
Solde disponible à ce jour				71'543'103.74
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement			1'251'500.00	
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis n° 53 relatif à l'octroi d'un prêt à la Fondation des centres de vie enfantine La Ruhe pour le réaménagement de l'unité d'accueil pour écoliers (UAPE) « La Paix » dans de nouveaux locaux			550'000.00	
Préavis municipal n° 55 relatif à la demande de crédit d'investissement pour la mise en œuvre d'un Budget Participatif comprenant l'achat d'une plateforme participative digitale			154'500.00	
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			1'956'000.00	
Solde disponible à ce jour compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				69'587'103.74