

Rapport de la Commission technique

Préavis municipal n° 37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311

Gland, le 10 avril

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 37, composée de :

Durand Arnaud	GdG
Mayer David	GdG
Larrivé Stéphanie	PS-Les Verts ; 1 ^{er} membre et rapporteur
Egger Jean	PLR
Kaeslin Bernard	UDC

s'est réunie le 03 avril 2023 à 19h00, en présence de Madame la Municipale Isabelle Monney et Monsieur les Municipaux Thierry Genoux et Gilles Davoine, ainsi que Monsieur Eric Ducret, Chef du service des bâtiments et de l'urbanisme. Nous saluons également la présence de la COFIN, dont les questions et analyse feront état d'un rapport séparé.

Remerciements

Les membres de la Commission remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions.

Préambule

Ce préavis fait suite au préavis n°100/2021 relatif à l'acquisition du bâtiment A5.1 au quartier de La Combaz, accepté par la Conseil Communal le 06 mai 2021. Monsieur Ducret nous a parlé d'une erreur dans le tableau à la page 1. Il n'y pas de local pour les containers au rez-inférieur et au rez-supérieur. Il faut donc enlever 2 x 4m2 mais cela n'a aucune incidence sur les montants des travaux. Le local container se trouve au sous-sol et fait 15m2.

Exposé

Les représentants de la Municipalité souhaitent souligner que ce projet vise à offrir à la communauté un lieu de rencontre convivial, avec un premier étage très modulable et un rez-de-chaussée qui contribue à la vie du quartier et de la ville.

La réalisation du premier étage a été relativement simple car le Service de la culture et jeunesse a exprimé clairement ses besoins. Les deux salles seront équipées d'une kitchenette. L'installation des équipements sanitaires prévus dans le préavis n°100 a été retardée car il est nécessaire de déterminer précisément où se situeront les équipements de cuisine en dessous afin de pouvoir effectuer les raccordements nécessaires. Entre les salles, une paroi coulissante équipée d'une cloison phonique sera installée. Bien que l'installation d'une porte de communication entre les deux salles ait été discutée, elle pourrait réduire l'efficacité de l'isolation acoustique entre les deux espaces, il a donc été décidé de la supprimer.

L'aménagement de la cuisine se fera en collaboration avec le futur locataire, car les besoins d'une pizzeria ou d'un restaurant chinois, par exemple, peuvent varier considérablement. Dans un premier temps, la cuisine sera conçue de manière polyvalente et basique, puis elle sera adaptée en fonction des besoins spécifiques du locataire, qui pourra l'aménager selon ses préférences (cuisine ouverte, etc.).

Le fait que la Commune soit propriétaire des locaux nous permet de proposer des loyers avantageux et d'accompagner au mieux les futurs locataires.

Questions

- **Y aura-t-il des vestiaires et/ou des douches pour le personnel ?**
Oui, c'est tout à fait faisable. Il y a un grand dépôt au sous-sol qu'on peut chauffer et ventiler et on pourrait y aménager un vestiaire. Comme il y a des toilettes à tous les étages, les toilettes du rez-inférieur peuvent être attribuées au tenancier et on peut y faire une douche. On attendra de connaître le tenancier pour décider de ça.
- **Concernant « l'ambiance feutrée et chaleureuse », est-ce qu'il prévu d'organiser ça avec le futur locataire ou la commune a-t-elle les compétences pour développer ce genre de concept ?**
Oui, les choix concernant l'aménagement seront faits en étroite collaboration avec le locataire, qui pourra ainsi déterminer ce qui convient le mieux à son projet.
- **Quel est le rôle de l'espace au nord-est (ouest) du premier étage ?**
Le premier étage sera doté de 20 tables (dimension 180 x 80 cm) et de 100 chaises empilables. Cet espace servira de zone de rangement et de stockage pour ce matériel.
- **L'espace de rencontre n°2 n'aura pas de porte ?**
Non, mais il est possible de fermer la porte du couloir, les personnes occupant la salle n°1 devront dès lors descendre au rez pour accéder aux toilettes.
- **Est-il possible que le propriétaire soit dans un domaine social (restaurateur qui intégrerait des personnes en réinsertion sociales ou des handicapés, etc.) ?**
Ils y pensent déjà, et cela pourrait bien être une possibilité. Ils pensent notamment à l'Orif (jeunes en réinsertion) qui pourrait être intéressant.
- **Y a-t-il des places de parc prévues, sinon comment la commune prévoit-elle de gérer la mobilité ?**
Trois places de parc sont attribuées avec les locaux (places 08, 36 et 37), et seront mises à disposition des employés de l'épicerie/restaurant. Sinon, il y a les places bleues qui longent la rue ou le parking de la gare.
- **La discussion avance avec les co-propriétaires mentionnée en page 4 avance-t-elle ?**

Si l'on se réfère au préavis n°100, relatif à l'acquisition du bâtiment A5-1, un fonds pour le vivre-ensemble d'entente entre les propriétaires, ainsi que la création d'une association des habitants, étaient annoncés, tout comme l'engagement d'un animateur socio-culturel ou chargé de projets communautaire pour un montant de CHF 110'000.- à 100 % pour 1 an.

Ce nouveau préavis permet de confirmer l'engagement et la constitution des associations.

Il est important pour les propriétaires tout comme pour la Municipalité de créer un vrai projet de vivre-ensemble dans ce quartier pour le relier à la Ville et y développer une vie sociale.

Les propriétaires se sont inspirés de l'écoquartier Eikenott. Ils ont constaté que le manque d'espace communautaire et de ressources financières avaient prétérité la vie de quartier dans ses débuts. Les propriétaires du quartier de la Combaz et la Commune ont déjà commencé à développer un modèle d'association de propriétaires et d'association d'habitants. Lorsque l'association d'habitants sera en phase de constitution les membres pourront modifier le nom, les statuts etc.

Pour que l'association des habitants puisse se développer et pour mettre en place le vivre-ensemble dans le quartier, un mandat pour un chargé de projet communautaire engagé par Pro Senectute est prévu. Le montant total s'élève à CHF 113'400.- pour un 50 % sur 2 ans.

Les baux signés par les locataires incluent CHF 1.- par pièce et par mois.

Les propriétaires doublent ce montant. Ces sommes sont versées sur le compte de l'association. En plus de ces montants, les propriétaires sont en discussion pour contribuer au financement du chargé de projets communautaire, ce qui diminuera la part communale.

▪ **Espace de rencontre : pour des locations de courte ou longue durée ?**

Ça dépend, il peut y avoir de tout (ludothèque, Vivag etc.). Les représentants de la Municipalité rappellent qu'ils ne souhaitent pas imposer de choix particulier, et que ce sera les associations qui prendront les décisions en ce qui concerne le choix des activités qui seront proposées dans le local.

▪ **Dans le plan de la cuisine on voit une tireuse à bière, pourquoi ce choix ?**

Car c'est quelque chose qu'il faut prévoir (alimentations électriques, etc.) et comme ça le coût est dans le budget. Mais par la suite on peut y mettre ce qu'on souhaite.

Vœux

La commission a mis en avant les vœux suivants destinés à la Municipalité :

- La commission souhaite que la Municipalité étudie la possibilité d'installer un garage à vélo.
- La commission souhaite que le choix du locataire se fasse scrupuleusement, afin de s'assurer que celui-ci respectera bien le cahier des charges.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 37 et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accepter le préavis municipal n°37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n°4311 ;
- II. d'accorder le crédit de CHF 896'800.- et d'autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ;
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 896'800.- ;

- IV. d'autoriser que les charges de fonctionnement qui en découlent, estimées à 64'350 la première année, soient mises au budget de fonctionnement.

Signatures des membres de la Commission

Arnaud DURAND
David MAYER
Stéphanie LARRIVE, 1 ^{er} membre et rapporteur
Jean EGGER
Bernard KAESLIN