

Rapport de la commission technique chargée d'étudier le préavis municipal no 100, relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'acquisition du bâtiment A5.1 du quartier la Combaz, sis sur la parcelle no 4311 et destiné à l'aménagement d'une salle communautaire et d'une surface commerciale.

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

La commission technique chargée d'étudier le préavis municipal 100 est composée de :

Mme Léonie Wahlen	PLR
Mr David Mayer	GDG
Mr Nikhil Duella	PS - Les Verts – POP
Mr Maurizio Di Felice	UDC
Mr Patrick Messmer	GDG

S'est réunie le 22 avril 2021 à 19h00 à la Salle Communale de Gland, en présence des Municipaux :

- Mme Isabelle Monney (affaires sociales, logement, culture, cultes, politique de la santé et des personnes âgées)
- Mr Gilles Davoine (finances, promotion économique, sports + domaine + forêts)

Ainsi que Mr Julien Ménoret, Boursier Communal.

Nous saluons également la présence de la COFIN, dont leurs questions et analyse font 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

Au travers du préavis particulièrement précis, il est demandé pourquoi la clause d'urgence était appliquée en pareille circonstance.

D'emblée, la Municipalité fait son Mea Culpa sur la manière rapide de présenter ce projet, même si c'est un droit ilianielable. Personne n'aime les préavis urgents. De surcroît, elle reconnaît en partie le manque de communication, et présente pour cela ses excuses au Conseil.

La première intention de la Municipalité était de négocier avec Les Retraites Populaires, jusqu'au jour (fin 2020) où cette institution a décidé de louer ses surfaces plutôt que de les vendre ; scénario peu intéressant pour notre commune, au vu des taux d'intérêts favorable à l'accession à la propriété.

Il fallait donc se retourner sur un autre partenaire : Realitim. La procédure d'urgence s'explique par la volonté du vendeur de cesser ses activités au 30 juin de cette année ; il n'y a aucune raison financière ou obligation quand à ce choix, mais délibérément d'utiliser un concept parfaitement légal. Pour ce qui concerne la société Realitim, celle-ci a choisi selon ses statuts, les périodes suivantes : 5 ans, puis 2, puis 2, totalisant ainsi 9 ans. C'est donc en toute logique qu'un « Timing de liquidation » a été appliqué
Cette même société prétend avoir un autre acheteur, affirmation vérifiée par certaines sources.

Possibilités et affectation

Les structures architecturales des locaux proposés permettent de nombreuses possibilités, comme par exemple :

- Régime associatif.
- Commerce complémentaire.
- Produits 0 km ou de proximité, marché local.
- Lieu de convivialité avec terrasse. (de 168 m2)
- Zone de travail pour la ville.

Le cheminement routier ainsi que 2 places de parc zones bleues devant le bâtiment renforcent l'idée d'un local commercial. A ne pas manquer les 2 places sous-sol également. Force de reconnaître que le potentiel existe, et les scénarios sont nombreux.

Expérience en pareille circonstance

Madame Isabelle Monney rappelle à notre commission un précédent :

Le plan de quartier Heikenott n'a pas eu de salle communautaire, et selon elle c'est négatif ; c'est une situation à ne pas renouveler, car c'est un besoin important pour les nouveaux habitants. Service Center a maintenant mis en place, dans ce quartier, une salle en fin de journée à disposition et une assistante a également été engagée à mi-temps.

Procédure en cas d'acquisition

En cas d'acceptation du préavis par notre Conseil, la ville reprend le contrat d'entreprise , ainsi que les responsabilités y relative ; il présente l'avantage du forfait, incluant de fait un non-dépassement ; ce dossier est remis à la commission technique pour étude et consultation ; il est à la disposition de chacun si souhaité.

Montant de la transaction- Coût au m3

Mr Gilles Davoine nous transmet le tableau comparatif du coût par m3 A5.4 et A5.1, étant rappelé que le bâtiment A5.4 comporte des appartements dont le coût au m3 est plus élevé.

Volumes VB			A5.1			A5.4
	SP	h	VB	SP	h	VB
attique			0	296	3.25	960
ét.type x 5	284	3.25	922	296	2.90	857
rez sup	215	4.00	861	282	4.00	1 128
rez inf	41	3.55	146	95	3.55	336
sous-sol	99	3.00	297	95	3.00	284
total bâtiment	639		2 225	1 062		3 565
Coût total terrain + construction + taxes	2 200 000		5 650 000			
Coût total hors anénagements spécifiques crèche + standard bâtiments 2015			4 812 043			
Coût / m3	989		1 350			

Questions posées lors de la séance

1) Le Conseil s'est déterminé précédemment sur l'acquisition d'une crèche et 4 appartements ; le cas échéant, peut-on le transformer en local communautaire ?
Réponse : Non, seul le plan de quartier fait foi.

2) Si le plan de quartier (qui prévoit une salle communautaire) n'est pas respecté, la Municipalité sera en défaut ; quelles en seraient les conséquences ?
Réponse : Sans gravité selon notre Municipal.

3) La cause d'urgence est dûe en partie par l'intérêt d'un acheteur ; peut-on savoir de qui il s'agit ?
Réponse : Non, répond notre Municipal, mais il existe.. !

4) En cas d'acquisition, quel serait le montant exact des finitions ? Peut-on concevoir qu'il soit à charge du locataire ?
Réponse : L'affectation définitive n'étant pas établie, le montant précis ne peut être avancé. Mais un équipement de base (aménagement minimum) serait logiquement à charge du propriétaire. Par exemple si l'on veut une boucherie, étant donné que l'équipement coûte relativement cher, il faudra l'équiper avant de louer. Si on veut favoriser le commerce local, il faut imaginer louer avec des prix plus abordables.

5) Est-ce qu'il y a vraiment besoin d'un animateur à 100% pour un espace de rencontre ?
Réponse : Il y a différentes manières de gérer un animateur, il pourrait donner des cours de danse ou des cours de yoga..

6) 9800.- francs pour le concierge, c'est une somme importante.

Réponse : Le but est que les locataires se gèrent d'eux-mêmes, cependant c'est une approximation en fonction du volume du bâtiment.

7) La commune serait-elle la meilleure bailleuse ? Ce n'est pas son rôle d'être une régie.

Réponse : Pour ce qui est du rez, le but est de travailler avec des privés, d'où une possible convention.

8) En matière de construction, quel est le bilan énergétique ?

Réponse : Bâtiment 2015, triple vitrage, bien isolé et relativement insonorisé. Chauffage à distance.

9) Comment la Municipalité voit la gestion du local au rez ?

Réponse : A l'exemple d'un cas similaire à La Chaux de Fonds, le choix pourrait se porter sur un partenariat public / privé.

10) Qu'appelle t'on : Taxe équipements communautaires ?

Réponse : Prélèvements sur les montants « vendus ».

11) Y'a-t-il encore d'autres affectations ou solutions possibles pour le local au sous-sol ?

Réponse de Mme Isabelle Monney : Oui, lieu pour anniversaires, cours de Yoga, Tai Chi, musique, danse, etc. Cela peut également être un local de dépôt pour du matériel. C'est une pièce allongée mais avec beaucoup de hauteur de plafond.

12) Il y aurait d'autres possibilités ?

Réponse : Oui , le bâtiment A5 propriété de SI la Foule. Pour l'instant c'est loué, mais la discussion pourrait être ouverte pour acheter aux mêmes conditions.

13) Est-ce une bonne affaire ?

Réponse : C'est une opportunité, mais certainement pas une bonne affaire !

Analyse de la commission et discussions :

D'emblée il est fait mention de la clause d'urgence, qui ne donne pas une bonne image au dossier.

Nous nous devons de saluer le dynamisme de nos Municipaux qui sait saisir les opportunités, pour les présenter à notre Conseil. Nous les remercions sincèrement de leur démarche, conscients des risques encourus, et qu'elles le font pour le bien de notre commune.

Néanmoins, c'est la 4^{ème} clause d'urgence présentée au cours de cette législature, et force est de constater que tant le manque d'informations, de négociations et d'affectation précise à ce projet, font défaut.

Le montant proposé n'est pas une affaire au sens propre du terme, et le peu de temps à disposition n'a pas permis une négociation serrée; la période que nous traversons (arcades commerciale) laisse pour le moins un sentiment de prudence voire d'incertitude, quand à une telle acquisition.

L'affectation du rez laisse à penser un marché de produits locaux ; démarche séduisante, mais délicate quand on sait qu'un marché existe à 600m de là le

mercredi. Il y a donc doublon ou concurrence. D'autant que certains imaginent un marché d'activité dans le futur de Gland-Sud. De plus, la création d'un mini-centre tel que celui proposé, donne l'impression d'un îlot dans la ville.

La commission a également statué sur l'affectation non définie et peu précise à ce jour de ces surfaces ; elle rappelle à notre assemblée l'acquisition toute récente du bâtiment WWF pour 17 millions, et dont les locaux n'ont pas encore été attribués à ce jour. On peut donc légitimement se demander si ces locaux répondent à l'urgence, voir un besoin vital et essentiel pour la ville.

La commission tient à préciser qu'elle n'est pas obtuse et fermée à de nouvelles propositions, à condition qu'un nouveau projet soit présenté selon les règles de l'art, et les principes en vigueur : Besoin, informations et négociation.

Conclusions

- Sur la base de son étude et analyse du préavis no 100 relatif à la demande d'investissement pour l'acquisition du bâtiment A5.1 du quartier la Combaz, sis sur la parcelle 4311 et destiné à l'aménagement d'une salle communautaire et d'une surface commerciale.
- - Ayant considéré les informations et documents complémentaires fournis par la Municipalité.

La commission technique, par sa majorité, recommande le rejet du présent préavis.

Il recommande donc au Conseil communal :

- De refuser le préavis Municipal no 100.
- De ne pas accorder les crédits de 2 296 600.-
- De ne pas utiliser la somme de 396 278.- sur le fonds de réserve
- De ne pas autoriser la Municipalité à emprunter la somme de 1 900 322.-

Signatures des membres de la Commission, Gland le 28 avril 2021.

Leonie Wahlen

David Mayer

Nikhil Duella

Maurizio Di Felice

Patrick Messmer (1^{er} membre et rapporteur)