

# Préavis municipal n°48 relatif à l'acquisition de locaux commerciaux, sis Allée Waldo 2 à Gland, destinés à la location par l'Association le Colibri pour l'exploitation d'une UAPE.

---

**Date proposée pour la séance de la commission :**

**Commission technique :**

**Mardi 26 septembre 2023 à 19h30 – Salle Mont-Blanc 2**

**Commission des finances :**

**Jeudi 28 septembre 2023 à 20h00 – Salle 1 Montoly 3**

**Municipaux responsables :**

M. Gilles Davoine, Mme Jeannette Weber.

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

## **1. Bases légales applicables**

Conformément à l'art. 16 ch. 5 du Règlement du Conseil communal, le Conseil communal délibère sur « l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (LC art. 4, ch. 6) ».

En vertu du préavis municipal n°9 relatif à « l'autorisation générale de statuer sur : l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières, l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations », cette limite est fixée à CHF 100'000.- pour la durée de la législature 2021-2026.

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition de locaux commerciaux de 272 m<sup>2</sup>, lots 4232-1 et 4232-17, sis Allée Waldo 2 à Gland dans le quartier d'Eikenøtt, pour le prix de CHF 1'100'000.- plus les frais de notaire estimés à CHF 10'000.-, au maximum.

Le montant du crédit d'investissement qui s'élève à CHF 1'110'000.- excède la limite de CHF 100'000.-. Il revient donc au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition de ces locaux.

## **2. Préambule**

Les locaux sis Allée Waldo 2 à Gland, appartenant à un propriétaire privé, restent inoccupés depuis environ 3 ans. Leur emplacement particulier, sans accès direct en voiture, au cœur du quartier écologique Eikenøtt, limite les possibilités d'exploitation pour une activité commerciale. En prenant en compte les besoins de la Ville de Gland, de sa population et de ses acteurs économiques, la Municipalité pourrait affecter ces locaux à l'accueil de la petite enfance.

Dans le cadre de son développement, l'Association Le Colibri est à la recherche de locaux afin d'ouvrir une nouvelle Unité d'Accueil pour Ecolier (UAPE). Les locaux, sis Allée Waldo 2 à Gland, répondent aux besoins de l'Association, mais les fonds propres de l'Association ne permettent pas acquérir lesdits locaux.

Pour rappel, l'UAPE est une institution d'accueil collectif parascolaire. Elle assure l'accueil parascolaire primaire qui permet d'accueillir régulièrement, à la journée, en dehors du temps scolaire, dans une institution, plusieurs enfants suivant un enseignement primaire (dans le cas qui nous préoccupe de la 1<sup>ère</sup> à la 4<sup>ème</sup> année primaire). Cet accueil peut être étendu à des périodes de vacances scolaires. L'accueil comprend les déplacements entre l'établissement scolaire et l'institution d'accueil parascolaire primaire (art. 2 LAJE).

Après une analyse de la situation (visite des locaux, échanges avec l'agence, analyse du marché), la Municipalité opte pour l'acquisition des locaux concernés, dans l'objectif de les louer à l'Association Le Colibri. En juin 2023, la Municipalité a émis une promesse d'engagement pour l'achat des locaux, sous réserve : 1) de l'approbation du présent préavis par le Conseil communal, 2) de la délivrance du permis de construire, avec affectation pour une UAPE, 3) de la validation par l'Office de l'Accueil de Jour des Enfants (OAJE) quant à l'affectation des locaux pour l'accueil de jour des enfants dans le cadre d'une UAPE.

L'aboutissement de l'acquisition permettra de sécuriser le projet de création d'une nouvelle UAPE à Gland et offrira à l'Association Le Colibri une stabilité à long terme. La Ville de Gland deviendra ainsi facilitateur du développement économique en répondant concrètement aux besoins de sa population.

### **3. Affectation des locaux pour répondre aux besoins identifiés**

A ce stade, il convient de préciser que la Ville de Gland est membre de l'Association Intercommunale d'Accueil de Jour, dite Réseau d'Accueil des Toblerones (RAT).

En effet, sous la dénomination de « Réseau d'Accueil des Toblerones » (ci-après RAT), les communes d'Arzier-Le Muids, Begnins, Burtigny, Coinsins, Duillier, Genolier, Givrins, Gland, Le Vaud, Longirod, Marchissy, Prangins, Saint-George, Saint-Cergue, Trélex et Vich ont constitué en 2008 une association de Communes au sens des articles 112 à 128 de la Loi du 28 février 1956 sur les Communes (LC).

La mission du RAT consiste à gérer et développer un réseau 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.

Le RAT est le garant du bon fonctionnement et développement des structures d'accueil affiliées vis-à-vis des exigences de loi ainsi que des autorités cantonales en charge de la reconnaissance des réseaux et de leur subventionnement.

La demande en placement au sein du Réseau et, par conséquent, le nombre d'enfants en liste d'attente n'a cessé d'augmenter depuis 2021. L'explosion de la demande est liée à la naissance d'enfants « période post covid – télétravail ». En Suisse, le nombre de naissances (2021) n'a jamais été aussi élevé depuis 50 ans, la demande a augmenté d'environ 40% durant cette période au sein du RAT. Ladite demande est aussi en lien avec une progression démographique soutenue sur le Canton de Vaud (nouveaux quartiers) et une situation économique perçue comme robuste. La demande se concentre actuellement sur les bébés 0-12 mois alors que pour les tranches d'âge 18-24 mois et 25-36 mois, elle est moins prononcée. Le taux d'occupation des crèches garderies oscille actuellement autour des 85%. Dans une structure d'accueil, les enfants ne viennent pas tous du lundi au vendredi, soit 8 heures par jour (ce qui serait idéal). Certains ne viennent que des demi-journées ce qui crée un défi important pour atteindre un taux d'occupation élevé. Souvent, les mercredis et les vendredis les parents privilégient de ne pas placer leur progéniture dans une structure d'accueil. Dans ce contexte, un taux de 85% peut être considéré comme très bon.

Pour pallier la demande, au printemps 2023, Le Colibri, le RAT et la Ville de Gland avaient collaboré dans la création de la nouvelle entité d'accueil « préscolaire » Le Colibri Borgeaud avec ses 88 places d'accueil.

Ainsi, la demande en placement « préscolaire » pour la Ville de Gland était de :

- 124 enfants préscolaires pour la période d'août 2022 à mars 2023 et de ;
- 82 enfants préscolaires pour la période de janvier 2023 à septembre 2023 (diminution par suite de la création de nouvelles places, notamment à Bee Happy (au cœur du quartier des Lisières et Le Colibri Borgeaud).

Malgré l'ouverture de nouvelles places d'accueil, la demande reste toujours importante, la liste d'attente n'a guère diminué. A noter que les enfants placés en accueil « préscolaire » aujourd'hui, seront scolarisés durant ces prochaines années et intégreront, pour une grande partie, une UAPE.

Une étude cantonale menée par MICROGIS SA<sup>1</sup> sur les besoins de places d'accueil et spécifiquement au sein du RAT est en stade de finalisation. Selon les premières projections, en 2030, le besoin sera de 2100 places d'accueil, pour près de 5'000 enfants au sein du périmètre du RAT. Actuellement 1'600 places sont existantes, soit un manque d'environ 200 places d'accueil en préscolaire et 300 places en parascolaire UAPE, dont environ 150 à Gland.

Le manque accru en places parascolaires UAPE dans les années à venir est une conséquence indissociable de l'évolution que le RAT rencontre actuellement en accueil préscolaire.

---

<sup>1</sup> MICROGIS SA est une entreprise basée à Lausanne et qui conçoit des solutions sur mesure, et innove constamment par l'utilisation de nouvelles méthodes d'analyse, de diagnostic, de prospective. (<https://microgis.ch/a-propos/>)

Au demeurant, s'agissant de l'ouverture du Colibri Borgeaud, avec 88 places d'accueil préscolaires au printemps 2023, afin de rentabiliser au mieux les surfaces dès les premiers mois d'activité, mais également afin de faire face à la demande parascolaire de l'école des Perrerets, 10 places parascolaires en UAPE ont été créées et sont actuellement exploitées au sein cette structure d'accueil pour l'année scolaire 2023-2024. L'autorisation provisoire délivrée par l'OAJE ne sera toutefois pas reconduite pour l'année scolaire suivante (2024-2025) et les quelque 21 enfants<sup>2</sup> devront déménager dans une nouvelle UAPE. Fort de ces constats, l'Association Le Colibri est à la recherche de locaux pour une nouvelle UAPE pour la rentrée scolaire 2024-2025.

Par ailleurs, le Service de l'enfance et de la jeunesse soutient pleinement le développement de l'Association Le Colibri. Cette acquisition leur permettra, par l'accès à ces nouveaux locaux à proximité du collège des Perrerets, de répondre aux besoins croissants de la Ville et de sa population.

En juin 2023, la Municipalité et l'Association Le Colibri ont signé une lettre d'intention dans lequel l'Association s'engage à louer les surfaces au prix prédéterminé et à y exploiter une UAPE de 36 à 48 places. L'Association Le Colibri se charge d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de l'UAPE auprès du Canton.

#### **4. Fiabilité du partenaire**

Le Colibri est constitué en Association, régie par l'article 25 CC ss et ses statuts (voir lecolibri.ch) et à son siège à Gland. L'Association a pour but l'exploitation de lieux d'accueil pour la petite enfance et est soumis à la législation vaudoise, donc à l'autorité et au contrôle de l'OAJE. Selon les normes de ce dernier, le personnel est spécialisé et diplômé dans le domaine de la petite enfance. Par la même occasion Le Colibri est affilié au RAT. Le RAT veille à atteindre une viabilité financière des structures affiliées au réseau dont il assume la responsabilité vis-à-vis du Contrôle cantonal des finances de l'État de Vaud.

L'association Le Colibri gère actuellement les sites suivants à Gland :

- Le Colibri Vernay, situé au Chemin du Vernay 34 : Accueil préscolaire de 34 places ;
- Le Pavillon Vernay, situé au Chemin du Vernay 34 : Accueil parascolaire de 24 places ;
- Le Colibri Amandier, Chemin de la Chavanne 15 : Accueil préscolaire de 29 places ;
- Le Colibri Eikenøtt, Allée Louis Cristin 2 : Accueil préscolaire de 44 places ;
- Le Colibri, Rue du Borgeaud 12 : Accueil pré- et parascolaire de 78 et 10 places.

Dans chacun des sites, l'équipe éducative, accompagnée par une direction et une responsable de site est constituée de :

- Educateurs(-trices) de l'enfance diplômés en classification Tertiaire ;
- Assistants(-tes) socioéducatifs(-tives) ;
- Educateurs(-trices) en formation ;
- Stagiaires d'école de l'Ecole Supérieure en Education de l'Enfance (ESEDE), ou en stage probatoire avant l'école ;
- Apprentis en vue d'un CFC d'Assistant(-e) socioéducatif(-ve) ;
- Auxiliaires remplaçants(-es).

Comme toute association, Le Colibri a son comité, actuellement composé de cinq personnes, non rémunérées, plus d'une déléguée à la Municipalité, désignée par la Commune de Gland.

Il s'agit d'un partenaire fiable et sérieux, membre du RAT, soumis aux lois cantonales (notamment la Loi du 20 juin 2006 sur l'accueil de jour des enfants (LAJE)) et subventionné par le Canton et les Communes membres du réseau. L'Association projette de continuer son activité à Gland. Les crèches de l'Association jouissent d'une bonne réputation et sont appréciées des familles grandioses.

Une lettre d'intention entre la Commune et l'Association Le Colibri signée en juin 2023 confirme l'intérêt et les engagements du futur locataire.

---

<sup>2</sup> Le taux de couverture au RAT est de 46.3% ce qui revient à considérer un besoin de 1 place pour 2.16 enfants

## **5. Coût d'acquisition et frais annexes**

Sur la base des éléments négociés avec le propriétaire, le prix de vente est de CHF 1'100'000.-.

Il convient d'ajouter, au prix de vente, les frais annexes habituels tels que les frais de notaire, émoluments légaux et taxes estimés à CHF 10'000.-, au maximum. L'acquisition étant faite par la Commune, la transaction est exempte de droits de mutation.

La demande de crédit d'investissement porte donc sur le montant total de CHF 1'110'000.-.

## **6. Financement**

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'110'000.- aux conditions les plus favorables. Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.0 %, les charges financières s'élèveront la première année à CHF 22'200.-.

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

## **7. Amortissement**

Selon le Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom), le patrimoine administratif comprend, notamment, les bâtiments affectés à l'exécution de tâches publiques, tandis que le patrimoine financier comprend les bâtiments non affectés à des tâches d'utilité publique.

Le patrimoine administratif est évalué au prix d'acquisition, sous déduction des amortissements calculés sur trente ans au plus, alors qu'il n'y a pas d'obligation d'amortir un objet du patrimoine financier.

S'agissant d'un bien du patrimoine financier, cet objet ne sera pas amorti.

## **8. Revenus locatifs**

Par la signature d'une lettre d'intention, les signataires ont également défini le loyer de base ainsi que les modalités de prise en charge financière des aménagements d'une crèche à l'Allée Waldo 2 à Eikenøtt.

Le loyer de base pour les locaux au rez-de-chaussée est fixé à CHF 240.- par m<sup>2</sup> par an. La surface totale des locaux est de 272 m<sup>2</sup>. Par conséquent le loyer annuel de base est fixé à CHF 65'280.-.

A cela s'ajoute deux dépôts au sous-sol de 22.34 m<sup>2</sup> et de 13.95 m<sup>2</sup> au loyer de CHF 85.- par m<sup>2</sup> par an soit CHF 3'086.- par année et 3 places de parc intérieures à CHF 1'200.- par année, par place.

Le loyer pour l'ensemble des espaces sera de CHF 71'965.- par année. Avec un rendement théorique de 6.29%, l'investissement serait rentabilisé après 15 ans et 11 mois. L'engagement de l'Association Le Colibri est confirmé pour 16 ans.

## **9. Frais d'exploitation**

En tant que propriétaire des locaux, la Commune sera en charge des primes d'assurance ECA et RC de l'immeuble, estimées à CHF 5'000.- par an.

De plus, la conformité des installations électriques à basse tension doit être vérifiée en vertu de l'Ordonnance sur les Installations électriques à Basse Tension (OIBT). Les frais de cette vérification incombent à l'acheteur et sont estimés à CHF 2'000.-.

Les frais d'exploitation des locaux, principalement mais non exhaustivement, les charges de copropriété, l'eau chaude et froide, le chauffage, l'énergie, les taxes d'épuration des eaux, d'égout, d'enlèvement des ordures et autres frais accessoires sont à la charge du futur exploitant. Le projet ne génèrera pas de frais d'exploitation pour la Ville de Gland.

Le Colibri s'engage à prendre à sa charge également tous les coûts des travaux et des aménagements nécessaires pour rendre les locaux opérationnels. L'Association a déjà établi le devis qui permet d'anticiper le financement nécessaire pour cette étape.

## **10. Développement durable**

Les 3 piliers du développement durable (économique, social et environnemental) sont pris en compte dans le cadre du projet.

### *Economique*

Avec l'acquisition proposée, la Ville de Gland affirme son rôle actif dans la valorisation des locaux commerciaux à Gland tout en diversifiant le portefeuille des locaux communaux.

### *Social*

En lien avec le programme de la législature et sa promesse : « Investissons pour les générations futures », ladite acquisition permet de répondre aux besoins des familles et à la demande de places en crèches.

### *Environnemental*

L'Association développera un service de proximité, au demeurant dans un écoquartier, ce qui permettra de réduire les déplacements au-delà du quartier.

## **11. Conclusion**

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

### LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - le préavis municipal n° 48 relatif à l'acquisition de locaux commerciaux sis Allée Waldo 2 à Eikenøtt à Gland, destinés à la location à l'Association le Colibri et l'exploitation d'une UAPE ;
- ouï - le rapport de la Commission technique chargée d'étudier cet objet ;
- le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet ;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### **d é c i d e**

- I. - d'accepter le préavis municipal n° 48 ;
- II. - d'accorder le crédit d'investissement de CHF 1'110'000.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition des locaux ;
- III. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'110'000.-.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

C. Girod

P. Bovey

Annexes :

- Plan des locaux
- Situation financière de la Commune

1024 Gland  
 Allée Waldo 2  
 Bâtiment B2-3  
 R E Z  
 K I D A N

aménagements  
 bureaux

Echelle 1:100  
 Date: 16.05.2023  
 Format: A3



Didier Conti RéCréation  
 Atelier en Architecture  
 Cp 307-1001 Lausanne  
 079 / 449 22 66  
 Email: recreation@didierconti.ch  
 Site: didierconti.ch



**Crédit d'investissement**

Prévavis n° : 48/2023 Montant : CHF (TTC) 1'110'000.00

Prévavis municipal n° 48 relatif à l'acquisition de locaux commerciaux, sis Allée Waldo 2 à Gland, destinés à la location par l'Association le Colibri pour l'exploitation d'une UAPE.

<b>Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles</b>				<b>CHF</b>
- Revenus locatifs				71'965.00
- Charges financières : 2.0% par an :				-22'200.00
- Frais d'exploitation supplémentaire (primes d'assurances)				-5'000.00
<b>Total annuel des revenus et charges de fonctionnement annuelles</b>				<b>44'765.00</b>
<b>Situation financière</b>				<b>CHF</b>
<b>Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements</b>				<b>175'000'000.00</b>
<b>Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 7'169'748.-)</b>				<b>0.00</b>
<b>Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales</b>				<b>100'910.05</b>
<b>Endettement à ce jour</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>15.08.2023</b>	
<b>Endettement au bilan</b>				
Engagements courants	7'643'354.40	7'388'826.45	7'436'834.78	
Passifs transitoires	4'375'313.40	3'412'351.25	1'966'363.13	
Emprunts à court et long terme	75'475'000.00	83'415'000.00	87'000'000.00	
<b>Total endettement au bilan</b>	<b>87'493'667.80</b>	<b>94'216'177.70</b>	<b>96'403'197.91</b>	
<b>Engagements hors bilan</b>				
Prévavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			89'649'756.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-54'254'537.07	
<b>Total engagements hors bilan</b>			<b>35'395'219.45</b>	
<b>Total endettement brut</b>				<b>131'798'417.36</b>
<b>Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées</b>				
Disponibilités de la bourse à ce jour				2'390'731.12
Débiteurs et comptes courants à ce jour				23'384'252.14
Placements du patrimoine financier à ce jour				24'260'589.20
Actifs transitoires à ce jour				1'220'830.72
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				8'899'942.23
<b>Solde disponible à ce jour</b>				<b>103'257'018.00</b>
<b>Autres prévavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours</b>				
Prévavis municipal n°44 relatif à une demande de crédit d'investissement concernant le complexe de Grand-Champ pour: - les travaux de surélévation et de rénovation du collège - les études pour le réaménagement de la cour et des extérieurs.			25'152'100.00	
Prévavis municipal n°45 relatif à une demande de crédit d'investissement complémentaire pour l'agrandissement des activités sportives au centre sportif d'En Bord.			2'924'600.00	
Prévavis municipal n° 47 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de : - rénovation énergétique du temple Saint-Paul et de la salle de paroisse ; - restauration du campanile.			2'031'100.00	
<b>Total des autres prévavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours</b>			<b>30'107'800.00</b>	
				<b>72'039'218.00</b>