

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal n° 37 relatif à la demande de crédit d'investissement pour les travaux du second œuvre et d'aménagement du bâtiment A4.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311

Gland, le 17 avril 2023

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

La Commission des finances (ci-après : COFIN), composée de :

M.	Samuel Freuler	GDG, 1er membre
M.	Alain Bringolf	GDG
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
M.	Evan Lock	GDG
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-e-s,
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-e-s
M.	Rasul Mawjee	PLR
M.	Nicolas Pellet	PLR
Mme	Ahimara Buffat	UDC, rapporteur

s'est réunie les 3, 6 et 17 avril 2023.

Excusé-e-s

Le 6 avril : Jérôme Frachebourg et Rasul Mawjee

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Monsieur Gilles Davoine, Municipal des finances, et Monsieur Julien Ménoret, Chef du service des finances, pour les informations lors de la réunion du 6 avril ainsi que pour les réponses écrites aux questions de la commission dans un délai très court vu les circonstances.

Préambule

La présente demande de crédit de réalisation fait suite au préavis n° 100/2021 relatif à l'acquisition du bâtiment A5.1 au quartier de la Combaz. Ce préavis a été validé par le Conseil le 6 mai 2021. Ce bâtiment offre des surfaces réparties sur deux étages, où il est proposé de juxtaposer activités commerciales (au rez-supérieur) et activités communautaires (au 1^{er} étage).

A la suite de l'acquisition du bâtiment A5.1, son enveloppe a été finalisée, tout comme la cage d'escaliers. En parallèle à ces travaux, les services concernés de l'Administration communale ont étudié les aménagements intérieurs à mettre en place afin que le bâtiment puisse remplir sa fonction.

Exposé

Les travaux à entreprendre sur les surfaces du 1^{er} étage, n'ont suscité que peu d'interrogations. Cependant, la COFIN a interpellé la municipalité sur la nécessité d'une kitchenette au 1^{er} étage, voici leurs commentaires :

L'installation d'une kitchenette permet de garantir la possibilité d'accéder à un point d'eau / lavage, lorsque le 1er étage sera divisé en deux grâce à la paroi coulissante : des activités différentes et conjointes pourront avoir lieu en même temps au 1er étage, sans problématique ménagère : en effet, la cuisine complète ne sera accessible qu'aux utilisateurs de la demi-salle en cas de fermeture. Installer cette kitchenette permet d'élargir le champ des activités qui pourront s'y déployer (réunions, cafés-contacts, verrées festives, activités physiques, etc.). Elle est prévue pour être basique. Cette dernière permet donc une plus grande flexibilité dans l'usage des deux zones en simultané. Elle sera uniquement composée de meubles haut et bas et comprend un évier ainsi qu'un frigo.

La COFIN s'est par ailleurs penchée sur la future affectation du rez-de-chaussée, lieu à vocation communautaire.

Ce point du projet a soulevé plusieurs questions car l'affectation du lieu nous semblait vague à la lecture du présent préavis. Plusieurs alternatives ayant été évoquée nous avons demandé des éclaircissements.

La Municipalité maintient l'intention de :

« Développer une salle communautaire mais aussi proposer un petit marché couvert avec un espace de plus de 160 m² pour favoriser une consommation locale de qualité », et de :

« Faire profiter les habitantes et habitants d'une jolie terrasse à proximité de la future place publique pour se détendre ».

Le rez est prévu comme un point de vente de produits locaux et de restauration de quartier, un lieu de rencontre, où l'on mange sain et local.

1. QU'EST DEvenu LE PROJET DE MINI-MARCHÉ COUVERT PRÉVU LORS DE LA PRÉSENTATION DU PRÉAVIS 100 ? POURQUOI CE REVIREMENT

Il ne s'agit pas d'un revirement mais d'un ajustement du concept, centré sur la restauration, tout en gardant l'esprit de mini-marché alimentaire. Vu l'ouverture d'une épicerie- kiosque «Le pti't shop », il est important de proposer un concept complémentaire.

A la base, l'inspiration est venue d'un projet Hall'Titude basé à Chaud-de -Fonds [Accueil • Hall'Titude \(halltitude.market\)](https://www.halltitude.market)

A Gland, dans un format micro, on espère préserver l'ambiance du marché en créant un point de vente de produits locaux et de restauration de quartier, un lieu de rencontre, où l'on mange sain et local.

2. Y AURA-T-IL D'AUTRES BISTROS DANS LE QUARTIER ?

Ce n'est pas impossible car 2-3 locaux restent encore à louer. Mais cela reste peu probable, en tenant compte de l'expérience passée. A savoir que, depuis la construction du quartier, 2 locataires potentiels qui souhaitaient y installer les commerces alimentaires (boucherie, boulangerie) ont finalement abandonné leurs projets. Les locaux livrés bruts s'avéraient peu adaptés à l'installation d'un labo alimentaire.

3. PAGE 2. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE. POUVONS-NOUS AVOIR PLUS DE PRÉCISIONS ?

Parmi une vingtaine de restaurants glandois on trouve de nombreuses pizzerias, des restaurants avec de la cuisine méditerranéenne ou asiatique. Dans l'ensemble, l'offre est assez traditionnelle, avec quelques exceptions bien évidemment. Il y a un donc un potentiel de diversification, notamment en

mettant en valeur la transparence en indiquant la provenance des produits et en favorisant la proximité des ingrédients ainsi que par exemple la saisonnalité des produits à la carte.

4. IL Y A-T-IL D'AUTRES ÉQUIPEMENTS NON INCLUS AU PRÉAVIS ?

Les équipements de cuisine et de bar spécifiques qui ne sont pas prévus dans le préavis sont les suivants :

- Balance, batteur mélangeur, trancheuse ;
- Friteuses ;
- Moulin à café, machine à café ;
- Tireuse à bière ;
- Caisse enregistreuse.

Il est toutefois prévu une position « Provisions et réserves » (CFC 58) de CHF 20'600.- qui permettra de prendre en charge une partie de ces équipements après coordination et entente avec le futur tenancier qui sera retenu.

5. RENTABILITÉ POUR L'EXPLOITANT DU REZ : MERCI DE NOUS EXPOSER VOTRE PLAN, CAR CELA SEMBLE COMPLIQUÉ COMPTE TENU DE LA CAPACITÉ ESCOMPTÉE DU SITE.

Afin d'assurer la rentabilité, le concept prévoit de miser sur 3 flux de revenu :

1) Consommation sur place

Possibilité de manger au-delà des horaires restreints des restaurants classiques. Menus variés, en lien avec les tendances. Cibler les familles, se différencier pour attirer les clients non-glandois. Point de rencontre – assurer les clients tout au long de la journée.

2) Plats à emporter

Service rapide, qualité « fait maison », dans les contenants réutilisables – dans l'objectif d'offrir une alternative à Uber-eats en misant sur la proximité.

3) Vente des produits – épicerie fine, sélection de produits uniques des producteurs locaux.

Proposer des prévisions financières à cette étape serait prémature. Comme signalé dans le préavis, en vue du contexte économique particulièrement imprévisible et délicat, la Commune pourrait proposer un loyer préférentiel afin notamment de garantir que l'établissement aura un positionnement abordable et inclusif.

6. PAGE 6 : POURQUOI EST-CE À LA COLLECTIVITÉ DE PAYER LA VAISSELLE PRÉVUE AU REZ ?

L'idée était de fournir les locaux opérationnels et prêts à être exploités. Dans la mesure où de la vaisselle doit être achetée pour la salle communautaire, nous avons pensé étendre la demande de crédit pour le point de vente de produits locaux et de restauration de quartier pour éventuellement bénéficier d'un meilleur prix ou du moins d'en avoir la possibilité. L'option de livrer la vaisselle peut encore être négociée avec le locataire, cas échéant devrait être prise en compte dans la négociation du loyer.

7. LES 13'000 CHF DE CHARGES D'EXPLOITATION ATTRIBUÉES AU PATRIMOINE FINANCIER SERONT-ILS PRIS EN CHARGE PAR LE TENANCIER ?

Les coûts d'exploitation estimés et la répartition entre patrimoine administratif et patrimoine financier sont communiqués à titre indicatif. La répartition entre patrimoine administratif et patrimoine financier a été calculée en fonction des surfaces de la salle communautaire et surface commerciale.

Les charges éligibles seront facturées au locataire de la surface commerciale en sus du loyer. Selon les règles et usages pour les baux commerciaux, ne sont pas compris dans le loyer et sont décomptés annuellement selon une clé de répartition séparée, notamment : les frais de chauffage et d'eau chaude,

l'électricité, l'eau, les taxes de traitements des eaux usées, la conciergerie des communs, les installations de ventilation et d'aération, etc.

Les autres frais sont à charge du propriétaire mais sont largement couverts par le loyer perçu.

8. POURQUOI UNE TELLE AUGMENTATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT PAR RAPPORT AU PRÉAVIS 100, QUELLE EN EST LA CAUSE ?

Dans le préavis n° 100, les frais d'exploitation avaient été estimés à CHF 27'900.- / an.

Pour le préavis n° 37, ces frais sont passés à CHF 64'350.- / an.

Cette augmentation s'explique par les éléments suivants :

- *Compte Contrats d'entretien : prise en compte des contrats d'entretien pour les équipements non connus lors de l'établissement du préavis n° 100, à savoir : Hotte cuisine, Chaîne de lavage cuisine, Armoires et vitrines frigorifiques, congélateur, pour un montant de CHF +6'400.- / an.*
- *Compte Chauffage à distance : prise en compte de l'augmentation du prix de l'énergie pour un montant de CHF +1'100.- / an.*
- *Compte Achat d'électricité : prise en compte de l'augmentation du prix de l'énergie pour un montant de CHF +600.- / an*
- *Comptes traitement concierges et produits de nettoyage : inchangés*
- *Mandat Pro Senectute : CHF +28'350.- / an.*

Soit une augmentation totale de CHF +36'450.- / an par rapport à l'estimation portée dans le préavis n° 100

Dans le présent préavis, il est aussi question d'un fond pour l'association de quartier. La COFIN s'en interrogée sur la provenance des liquidités qui alimenteraient ce dernier et comment et par qui celui-ci serait géré. Il en va de même pour le traitement de l'animateur.

La Municipalité confirme :

- *Les propriétaires des immeubles des Lisières (En la Foule SA et Copré ; Ville de Gland pour le A54) ont fondé une association de propriétaires destinée à gérer le fonds et soutenir la vie du quartier.*
- *Chaque propriétaire a inscrit dans ses baux la perception mensuelle de CHF 1.-/pièce/logement ou CHF 5.-/espace commercial. Les locataires et les propriétaires cotisent ainsi paritairment selon les mêmes principes. Les fonds récoltés sont centralisés sur un compte géré par l'association de propriétaires dans le but de mettre à disposition ces fonds pour contribuer au financement de la vie du quartier (activités, projets et équipements qui seront souhaités et proposés par la future association des habitants).*
- *A ce jour les Retraites populaires ainsi que Realstone (pour les futurs immeubles en construction), ont décidé de rejoindre l'association des propriétaires et de mettre en place les mêmes mécanismes de financement pour les futurs appartements en location.*
- *Au sujet des PPE, il est prévu de prendre contact avec l'administrateur de la copropriété pour trouver un mode de financement qui permettrait aux habitants des PPE de contribuer.*
- *Les discussions avec les différents propriétaires des immeubles situés dans le quartier de la Combaz sont en cours. Retraites populaires et Realstone ont d'ores et déjà confirmé une contribution unique d'un total de CHF 20'000.- rejoignant ainsi le projet de vie de quartier à laquelle leurs locataires pourront pleinement participer.*

De Plus, la Municipalité demande le montant total pour le mandat de Pro Senectute qui engagera ce chargé de projet communautaire qui aura la mission de créer la vie de quartier, de créer les liens entre les habitants et d'aider à la création de l'association des habitants, ainsi que de mettre en lien cette association avec le reste de la Ville. Le montant total sera diminué grâce à la contribution des autres propriétaires du quartier (20'000.- déjà confirmés par les Retraites populaires et Realstone), propriétaires qui contribuent déjà financièrement au financement de la future vie de quartier et des activités de l'association des habitants grâce au franc par pièce par mois.

Des discussions sont en cours, notamment avec Copré et En la Foule SA, qui cotisent déjà depuis mai 2022 pour le fonds dédié aux activités de la future association. A noter que les premiers mois de cotisations au franc par pièce par mois sur les immeubles de Copré et En la foule SA ont permis de financer un pré-mandat de Pro Senectute pour combler le décalage avec le mandat visé par le préavis n° 37 et permettre de mettre en dialogue locataires et propriétaires pour préparer la suite. Le reste du montant cotisé va permettre de financer une première fête de quartier en juin et ainsi rassembler les habitants.

9. PAGE 6 : HONORAIRES, QU'EN EST-IL ? À QUOI CORRESPONDENT LES 69'400 CHF BUDGÉTÉ ?

Ce montant correspond aux honoraires de l'entreprise Steiner pour les travaux exécutés sous sa responsabilité. Ces honoraires représentent 10% du montant des travaux effectués par les entreprises.

Comment expliqué lors de la visite du bâtiment le lundi 3 avril 2023, certains CFC seront mis en concurrence avant le démarrage du chantier. Si des travaux devaient finalement être exécutés sous la supervision du SBU, les honoraires de Steiner seraient revus à la baisse.

Les honoraires de CHF 27'000.- concernent la DT (direction des travaux) qui sera assurée par un conducteur de travaux (Steiner ou sous-traitant) pendant la durée du chantier estimée à 4 mois.

Les honoraires de CHF 69'400.- représentent la marge de Steiner sur les prestations effectuées uniquement par les entreprises. Cette marge représente 10% du montant des travaux.

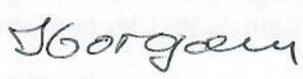
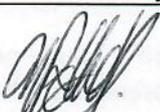
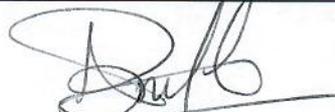
Les honoraires de CHF 27'000.- ne sont pas comptabilisés avec les travaux des entreprises. En d'autres termes, Steiner ne prend pas 10% sur les prestations de DT.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à la XXXXXXXX de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 37, soit :

- I. - le préavis municipal n° 37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment AS.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311
- II. - d'accorder un 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 CHF 64'350.- la première année, soient mises au budget de fonctionnement.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler, 1 ^{er} membre	 Iulica Gorgoni
 Evan Lock	 Rasul Mawjee
Jérôme Frachebourg	 Nicolas Pellet
 Alain Bringolf	 Ahimara Buffat, rapporteur
 Angelita Galvez	