

Rapport de la Commission des finances

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

Gland, le 2 octobre 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 et rapporteur
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

s'est réunie les 19 et 28 septembre ainsi que le 2 octobre. Le 28 septembre la séance a commencé par une visite des locaux faisant l'objet de ce préavis.

Excusé-e-s

Le 19 septembre : Jérôme Frachebourg.

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 orales fournies lors de nos rencontres ainsi que pour les réponses écrites aux questions de la commission.

Préambule

Déjà locataire d'une autre surface dans le quartier d'Eikenott, le Colibri a identifié les locaux sis à l'Allée Waldo 2 comme étant propices à l'installation d'une UAPE. En effet les besoins en places d'accueils sont patents dans notre ville, avec des listes d'attentes qui enflent.

Comme l'association ne dispose pas de fonds propres suffisants pour réaliser un achat et en raison du loyer trop important exigé par le propriétaire actuel, elle a approché la Ville ; nos autorités ont vu là une occasion d'investir dans des locaux utiles à la communauté.

En conséquent, 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.

Exposé

Lors de nos échanges avec la municipalité nous avons eu les confirmations suivantes :

- La validation de l'installation de l'UAPE doit faire l'objet d'un vote au sein de l'assemblée de la PPE, avec une double majorité des propriétaire et des quotes-parts. Le contrat de vente est conditionné à cette acceptation.
- L'engagement du Colibri a été confirmé au travers d'une lettre d'intentions ci-jointe ; la durée du contrat de bail sera de 16 ans par soucis de cohérence.
- Le coût des travaux de transformation sera à charge de l'Association, qui reçoit une aide à la pierre et une aide à la place de la part du Canton et qui dispose par ailleurs d'un petit fond destiné à ce genre de travaux.
- L'OAJE a validé une capacité de 36 enfants pour cette structure.
- Le locataire prendra à sa charge tous les frais d'exploitation et de PPE à l'exception de la participation au fonds de rénovation (CHF 1'989.-).

Le préavis annonçant une rentabilisation de l'investissement à un horizon de 16 ans, la COFIN s'est demandé si le loyer n'était pas trop élevé au vu des durées d'amortissements habituellement de 30 ans pour ce type d'objet. Il se trouve qu'en tenant compte des intérêts sur la dette et des frais d'assurance le rendement tombe à 4% donc une rentabilisation sur 25 ans, ce qui paraît raisonnable.

Nous nous sommes également enquis sur le prix payé en situation de vide prolongé et la Municipalité a pu négocier le prix à la baisse de CHF 200'000.-. Le prix au m2 revient ainsi à CHF 3'570.- (pour 308m2 y compris les dépôts au sous-sol) comparés aux CHF 4'344.- payés pour le bâtiment A5.1, pour lequel il a encore fallu investir des montants pour l'électricité et la ventilation. Le prix payé semble donc avantageux.

Selon notre collègue actif au RAT, informations confirmées par la Municipalité, une utilisation par des tiers, comme l'association Aquenott paraît compliquée. Outre le nettoyage avant que les enfants ne reprennent possession des lieux le lendemain, l'équipement en jouets et autres compliquent une double utilisation. Une discussion devra avoir lieu avec le Colibri, en charge des lieux, pour discuter de cette éventualité.

Conclusions

Au vu de la confirmation par le RAT de la nécessité d'ouvrir de nouvelles places d'accueil, au vu des listes d'attente, au vu de l'augmentation des enfants gardés à des âges inférieurs, au vu du prix attractif, la COFIN est d'avis que la dépense est utile et appropriée.

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 48, soit :

- 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.-.

Signatures des membres de la Commission

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

N/Réf : 200/JM
A rappeler dans votre réponse

Association Le Colibri
A l'attention de
M. Laure Garcia
M. Michel Crausaz

Gland, le 21 août 2023

Lettre d'intention relative à la location des locaux commerciaux de 289m², sis Allée Waldo 2 à Eikenøtt, Gland

Entre, d'une part, la
Ville de Gland

Et d'autre part
L'Association Le Colibri (ci-après la « Le Colibri»)

Madame, Monsieur,

La présente lettre annule et remplace la lettre d'intention signée le 26 juin 2023 par la Municipalité de la Ville de Gland et l'Association le Colibri, concernant les locaux sis Allée Waldo 2 à Eikenøtt à Gland.

En cas d'accord des parties, leur engagement mutuel se traduira par la signature d'un bail, en vue de la mise à disposition effective des locaux, acquis par la Commune.

1. Préambule

Afin de répondre aux besoins de la population glandoise, la Municipalité opte pour l'acquisition des locaux concernés, dans l'objectif de les louer à l'Association Le Colibri. Dans ce cadre, en juin 2023, la Municipalité a émis une promesse d'engagement pour l'achat des locaux. L'acquisition sera soumise à trois conditions :

- 1) l'approbation par le Conseil communal du 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,
- 2) la délivrance du permis de construire, définitif et exécutoire concernant le changement d'affectation des deux lots en une unité d'accueil pour écoliers (UAPE),
- 3) l'obtention définitive et exécutoire de l'Office de l'Accueil de Jour des Enfants (OAJE) d'accueil collectif de jour préscolaire et parascolaire primaire au sens des articles 7 et suivants du règlement de la loi du 20 juin 2006 sur l'accueil de jour des enfants (RLAJE).

Le Colibri s'engage à louer les surfaces définies sur les plans (annexe 1) au prix déterminé ci-après et à y exploiter une nouvelle Unité d'Accueil pour Ecolier (UAPE) de 36 places. Par ailleurs, Le Colibri se charge d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de la crèche auprès du Canton.

Municipalité

L'Association Le Colibri confirme son engagement pour 16 ans au minimum.

Par cette lettre d'intention, les signataires souhaitent également définir 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.

2. Loyer de base et modalités de prise en charge financière des aménagements d'une crèche

Le loyer de base pour les locaux au rez-de-chaussée est fixé à CHF 240.- par m² par an. La surface totale des locaux est de 272 m². Par conséquent le loyer annuel de base est fixé à CHF 65'280.-. A cela s'ajoutent deux dépôts au sous-sol de 22.34 m² et de 13.95 m² au loyer de CHF 85.-/m²/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 71'965.- par année.

Les frais d'exploitation des locaux, principalement main non exhaustivement, les charges de copropriété, l'eau chaude et froide, le chauffage, l'électricité, les taxes d'épuration des eaux, d'égout, d'enlèvement des ordures et autres frais accessoires, sont à la charge du futur exploitant. Les locaux nécessitent des travaux et des aménagements. Le Colibri s'engage à prendre ce surcoût à sa charge.

3. Modifications

Toute modification apportée à la présente lettre d'intention requiert la forme écrite.

4. Durée de la présente lettre d'intention

La présente lettre d'intention entre en vigueur dès sa signature par les parties.

Dans l'attente d'une confirmation de réception de la présente lettre d'intention de votre part, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

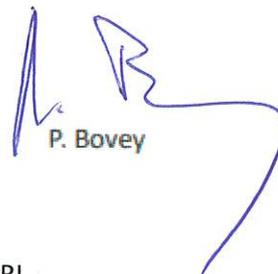
La Syndique :



C. Girod



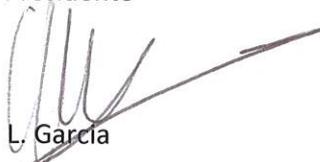
Le Secrétaire :



P. Bovey

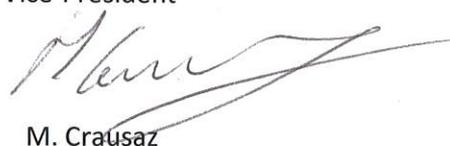
AU NOM DE L'ASSOCIATION LE COLIBRI

Présidente



L. Garcia

Vice-Président



M. Crausaz