

Rapport de la Commission technique

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 28 septembre 2023

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal No 48, composée de :

Pascal Riesen	UDC, 1 ^{er} membre
Jean-Luc Nicolet	GDG
Aurélien Joye	GDG
Dominique Pernet	PS-Les-Verts
Léonie Wahlen	PLR

s'est réunie le 26 septembre 2023 tout d'abord pour une visite sur site à l'Allée Waldo 2, puis à la Salle des Horloges, Administration Communale à Gland, en présence de Monsieur le Municipal Gilles Davoine, Madame la Municipale Jeannette Weber ainsi que de M. Julien Ménoret, chef du service finances de la Ville de Gland.

Remerciements

Les membres de la Commission remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions lors de la séance de la commission puis par courriel.

Préambule

Le préavis municipal n°48, soumis à l'attention de la commission technique, concerne l'acquisition de locaux commerciaux situés à Allée Waldo 2, dans le quartier d'Eikenøtt à Gland. Ces locaux sont destinés à être loués à l'Association Le Colibri en vue de l'exploitation d'une Unité d'Accueil pour Ecolier (UAPE). Le présent préavis met en lumière les considérations légales, les motivations, et les enjeux entourant cette acquisition. La commission technique est appelée à évaluer ce projet d'acquisition en tenant compte de toutes les informations présentées dans ce rapport, ainsi que des questions soulevées par les conseillers communaux.

Exposé

La séance débute par une visite des locaux situés à l'allée Waldo numéro 2. Anciennement occupés par un fitness, celui-ci est fermé et les locaux sont inoccupés depuis environ 3 ans. Les locaux semblent en bon état général, à relever toutefois que des travaux sont envisagés pour la remise en état et l'affectation projetée. Ces travaux sont à la charge de l'association Le Colibri qui pourra faire appel aux subventions d'usage.

Les membres ont noté que le loyer est fixé dans l'intention de couvrir un amortissement sur une période estimée à 16 ans. Le paiement du loyer débutera après la réalisation des travaux projetés sur une période de 3 à 6 mois et pour une ouverture prévue pour la rentrée scolaire de 2024-2025, soit en septembre 2024.

L'association Le Colibri exploite déjà d'autres locaux pour une crèche dans le même quartier d'Eikenøtt. En ce sens, le projet présenté fait déjà partie d'une réflexion logique de cet organisation.

Le besoin en places d'accueil sur le territoire communal est un enjeu important auquel notre administration et nos concitoyens font face. Cette réunion de commission a été l'occasion de débattre des avantages et des opportunités que l'acquisition de ces locaux représente, en vue de répondre à ces besoins tout en renforçant notre patrimoine financier communal.

Au cours de cette séance, l'ensemble des membres a eu l'opportunité d'explorer les tenants et aboutissants de ce projet d'acquisition. La perspective d'accroître le patrimoine financier de la commune, de générer un revenu additionnel qui ne parviendra pas de l'impôt, et de créer 46 nouvelles places d'accueil représente une occasion rare et nécessaire pour notre communauté. La possibilité de minimiser notre dépendance à l'impôt tout en soutenant des initiatives essentielles telles que Le Colibri et le RAT est un objectif louable.

L'aspect conditionnel du projet a également été abordé. Il est donc important de souligner que ce projet demeure conditionnel, dépendant de l'approbation de divers organes de gouvernance. Notamment, et dans la séquence présentée lors de notre commission :

1. notre conseil communal pour l'investissement présenté dans ce préavis,
2. la PPE de l'immeuble pour les aspects liés à sa nature et à son fonctionnement (ref. Q2 V. Villaine),
3. l'Office d'Accueil des Jeunes Enfants (OAJE) pour les aspects concernant sa structure et son organisation (ref. Q1 V. Villaine).

La commission insiste sur l'importance de ces étapes déterminantes pour assurer l'aboutissement du projet. La commission a pu préciser également avec les représentants de la Municipalité que dans la perspective d'une approbation du projet par le conseil, si l'étape 2 PPE ou 3 OAJE devait contrevenir à celui-ci, l'acquisition n'aurait alors pas lieu.

Délibérations

I. Contexte et Objectifs de l'Acquisition

La nécessité de créer de nouvelles places d'accueil pour les jeunes enfants sur le territoire communal est un enjeu important auquel notre Commune doit pouvoir répondre. L'accroissement de la population sur notre territoire met en évidence l'insuffisance des infrastructures existantes permettant de répondre à la demande croissante des familles et des parents en matière de garde d'enfants. D'un point de vue Communal, cette acquisition fait partie de la vision d'ensemble liée à l'accompagnement des familles et des parents dans notre ville, en soutien particulier du Réseau d'Accueil des Toblerones (RAT) et de l'association Le Colibri.

L'acquisition de ces locaux est également motivée par la nécessité d'accroître le patrimoine financier communal. Il s'agit d'un projet aux retombées financières positives pour la commune, avec l'assurance d'un revenu sur le long terme. De plus, la possibilité de générer un revenu additionnel qui ne parvient pas de l'impôt et par ailleurs également hors impôts, compte tenu de la situation fiscale de la commune (exception faite de la TVA), est une opportunité non négligeable.

L'association de quartier Eikenott sera contactée par la Commune afin de confirmer que cette acquisition n'entre pas dans ses moyens et/ou projets pour le futur (re. Q3 V. Villaine)

II. Avantages et Opportunités

Lors des discussions, les membres de la commission ont unanimement reconnu les nombreux avantages que l'acquisition de ces locaux offrirait à la commune. Parmi les points saillants figurent :

Réponse au besoin de places d'accueil : le projet contribuera à combler le besoin croissant et pressant en places d'accueil sur le territoire communal, offrant aux parents une solution fiable pour la garde de leurs enfants.

Proximité des Perrerets : l'emplacement des locaux à l'allée Waldo numéro 2 est stratégique en raison de sa proximité avec le quartier des Perrerets, où les structures scolaires offrent un espace privilégié pour les activités de plein air des enfants.

Faible densité de trafic : le lieu proposé présente l'avantage d'une densité de trafic relativement faible, favorisant l'accès pour les familles et le personnel de garde. Les locaux disposent de 3 places sous le parking couvert d'Eikenøtt. Il y a également le parking souterrain de l'enseigne de supermarché proche. (ref. Q. : M. Girardet)

Soutien au RAT (Réseau d'Accueil des Toblerones) et à l'association Le Colibri: l'acquisition de ces locaux soutiendra les efforts de ces organisations locales engagées dans la prise en charge des enfants.

Acquisition de nouveaux biens fonciers et rentabilité financière : l'ajout de ces locaux au patrimoine communal constitue un investissement à long terme, renforçant la valeur et les actifs de la commune. L'aspect financier représente aussi un élément positif avec l'engagement sur lettre d'intention du futur locataire pour une période couvrant l'amortissement.

Vœux

La commission exprime les vœux suivants :

- Transparence et consultation avec les parties prenantes

La commission encourage l'administration à maintenir un haut degré de transparence tout au long du processus d'acquisition, en impliquant les parties prenantes pertinentes, y compris les citoyens et les parents qui bénéficieront des nouvelles places d'accueil. Les préoccupations des opposants potentiels devraient également être prises en compte et traitées de manière appropriée.

- Suivi rigoureux de l'exécution du projet

Si l'acquisition est approuvée, la commission recommande un suivi rigoureux de l'exécution du projet, en s'assurant que les travaux de rénovation sont menés conformément aux normes et aux délais prévus afin de maximiser la garantie le projet réponde effectivement aux besoins de la communauté.

- Communication continue avec le Conseil Communal

La commission demande que l'administration maintienne une communication continue avec le Conseil Communal pour les tenir informés des développements du projet, notamment les approbations finales des instances impliquées.

Conclusion

La commission exprime son soutien unanime au projet d'acquisition des locaux situés à l'allée Waldo numéro 2 pour la création de nouvelles places d'accueil. Les avantages substantiels présentés dans le rapport de la commission technique sont des arguments convaincants en faveur de cette acquisition.

La commission souligne l'importance de suivre un processus rigoureux et transparent d'approbation et d'exécution du projet afin de maximiser les avantages pour la commune tout en minimisant les risques. La commission attend avec intérêt les prochaines étapes de ce projet d'acquisition.

Décisions

Compte tenu de ce qui précède, la commission décide, à l'unanimité de ses membres d'accepter le préavis municipal n° 48;

d'accorder le crédit d'investissement de CHF 1'110'000.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition des locaux ;

d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'110'000.-.

Signatures des membres de la Commission

Pascal Riesen, 1 ^{er} membre et rapporteur
Jean-Luc Nicolet
Aurélien Joye
Dominique Pernet
Léonie Wahlen