

## Rapport de la Commission des finances

### Préavis municipal no 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n°1591 de Gland en développement)

Gland, le 4 mars 2024

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
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-e-s
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-e-s
Mme	Isabelle Wegmann	UDC
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
M.	Alain Bringolf	GDG
M.	Evan Lock	GDG
M.	Rasul Mawjee	PLR
M.	Nicolas Pellet	PLR

s'est réunie les 12 et 22 février ainsi que le 4 mars 2024.

#### Excusé-e-s

Le 12 février : Evan Lock et Isabelle Wegmann

Le 22 février : Alain Bringolf et Nicolas Pellet

#### Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Messieurs Gilles Davoine, Municipal, et Julien Ménoret, Chef du Service des finances et de l'économie, pour la qualité des informations fournies dans le cadre des réponses écrites à leurs questions ainsi que lors de la séance du 22 février 2024.

#### Contexte général

Comme déjà évoqué dans différents préavis acceptés par le Conseil Communal, 48/2023 et 53/2024 par exemple, la Ville a l'obligation de proposer des structures d'accueil pour les enfants pendant la pause repas de midi.

Par ailleurs, lors de l'acceptation du préavis 19/2022, la Municipalité avait déjà informé le Conseil de son intérêt pour louer la surface au rez-de-chaussée du bâtiment à construire. En effet, le restaurant scolaire de Grand-Champ, malgré la création d'une mezzanine, reste trop petit pour permettre d'accueillir tous les enfants qui en font la demande.

Par le biais du présent préavis, la Municipalité formalise donc cette intention en proposant d'intégrer d'autres acteurs au projet afin de pouvoir mutualiser la surface et ainsi étendre les horaires d'utilisation des locaux.

### Informations

Lors de la première lecture du préavis devant le Conseil communal, les questions ont principalement porté sur le prix du loyer. La COFIN a donc interrogé en détail la Municipalité à ce sujet.

Il se trouve que le prix de CHF 245.-/m2/an était déjà évoqué dans le préavis n°19/2022 portant sur la location de la parcelle à Equitim par l'entremise d'un DDP. Ce prix s'entend pour la location de surface grise (brute sans aménagement). La COFIN avait alors rapporté favorablement sur l'objet et jugé que « *cette solution était pertinente et financièrement intéressante pour la Ville* ».

Nous nous étions alors focalisés principalement sur les objets à destination des particuliers et sur le DDP sans nous attarder sur la surface au rez-de-chaussée. En effet, il n'y avait alors encore aucune décision municipale concernant cette surface et donc aucune raison de questionner son prix de location ; un tiers aurait pu devenir locataire de ces lieux. Néanmoins, le Conseil a accepté le préavis 19/2022 sans émettre de commentaire.

La COFIN avait également demandé quel était le rendement attendu sur cet objet. Avec une projection à 2.76%, celui-ci paraissait tout à fait raisonnable.

Depuis, la Ville a mis en location des locaux pour une crèche aux Lisières à CHF 240.-/m2/an équipés mais non aménagés. La Municipalité nous informe en sus que « *la Commune a perçu une aide à la pierre de la FAJE de CHF 99'200.- et une participation financière de CHF 121'840.- de la Fondation La Ruche pour compenser certains équipements spécifiquement demandés* ». Les loyers sont proches et le niveau a été fixé de telle sorte que cela soit supportable pour une exploitation par la Fondation de la Ruche.

Le préavis n°48 a permis l'acquisition d'une surface à Eikenott pour la création d'une UAPE par la Fondation du Colibri. Le loyer a été fixé à CHF 240.-/m2/an et tous les aménagements seront à la charge du locataire, y compris la démolition des installations actuelles.

Parmi les objets disponibles sur le marché, aux Lisières, le prix est de 230.-/m2/an, murs bruts, donc assez semblable et à Eikenott le prix est de CHF 240.-/m2/an équipés mais qui ne correspondent pas forcément à nos besoins et toute l'installation propre à l'usage UAPE serait à faire.

Ces deux objets sont relativement semblables, mis à part le fait qu'ils sont trop petits pour l'utilisation prévue et nettement moins bien situés par rapport au Collège de Grand-Champ.

D'autres objets moins chers ont été cités mais ils sont en zone artisanale et donc pas directement comparables.

Au vu des différents éléments mentionnés ci-dessus, la COFIN est d'avis que le loyer est acceptable. Selon la Municipalité, il n'y a plus de négociation possible, celle-ci ayant déjà eu lieu.

Pour ce qui est du détail des CFC, la COFIN a obtenu les explications suivantes :

CFC 211 et 221 – Ces deux postes faisant partie du gros œuvre, ils ne devraient pas être à la charge de la Ville, mais il s’agit en l’occurrence d’options que la Ville a demandées, donc non-comprises dans le projet de base. La COFIN comprend l’explication pour le bandeau de fenêtre mais estime que des canalisations pour les écoulements des toilettes ne sont pas une option et ne devraient pas faire l’objet d’un surcoût.

CFC 230 – Informatique et Audio/Vidéo. Il s’agit du budget pour la partie câblage, pour laquelle le concept final sera établi après l’acceptation du préavis.

CFC 243 – *« L’unité de froid est un système de ventilation plus écologique qu’une climatisation, permettant de rafraîchir le rez-de-chaussée, indispensable pour l’accueil d’enfants en grande collectivité en cette période de réchauffement climatique. Il ne s’agit pas d’une climatisation mais d’une machine à compression permettant de rafraîchir à 26 degrés (et non 22 comme une climatisation) en consommant ainsi moins d’énergie qu’une climatisation. »*

CFC 268 – Les équipements de cuisine ont été prévus pour une livraison froide avec réchauffement sur place. Les éléments ont été définis avec Eldora qui fournit les repas et qui va les servir également. Ils ont été dimensionnés pour le service de 90 enfants plus leurs encadrants. Le CRL et le centre aéré utiliseront également la cuisine lors de leur occupation des lieux.

CFC 271 – Malgré son prix plus élevé, un faux plafond acoustique est indispensable dans un environnement de cantine avec autant d’enfants à la fois, afin de diminuer un peu le volume sonore.

CFC 281 - Revêtement de sol en bois : la COFIN suggère de faire appel à du carrelage, moins délicat et plus durable, chose encore possible vu que les choix ne sont pas encore définitifs.

Le prix des chaises en a interpellé plus d’un. La Municipalité nous répond que *« La priorité a été mise sur des chaises proposées par Prospiel (entreprise Suisse) conçues spécifiquement pour les réfectoires parascolaires ; prévues pour rester silencieuse et durer dans le temps en sachant qu’elles seront « malmenées » quotidiennement par de nombreux enfants en mouvements (beaucoup moins statiques que dans une configuration de classe d’école par exemple). Par ailleurs, leurs largeur et caractéristiques permettent de les empiler facilement sans prendre de place, toujours en faveur de la mutualisation interinstitutionnelle. »*

Le même raisonnement a été appliqué aux canapés qui en plus doivent être lavables. Dans un souci d’économie circulaire, la COFIN avait suggéré de chiner ceux-ci.

À l’inverse le prix du mobilier pour les bureaux a paru bon marché à la COFIN. En effet, il a été prévu de l’acheter chez IKEA...

## **Appréciation**

La COFIN a apprécié le prix de location comme suit :

- le loyer à charge est relativement semblable à ceux que la Ville encaisse et le prix était déjà communiqué lors du préavis n°19/2022 ;
- le rendement réalisé par Equitim n’est pas abusif ;
- la différence par rapport à un objet directement comparable aux Lisières est d’environ 6% hors charges ;
- l’emplacement est idéal.

Ces arguments ont convaincu la COFIN que le prix était acceptable.

Par ailleurs, les aménagements sont en partie imposés par les normes pour une UAPE et en partie validés par les professionnels qui vont les utiliser ; la Municipalité a assuré à la COFIN que la Ville profitera de l'appel d'offres lié au chantier étendu (Equitim/Projectim) et devrait bénéficier de prix plus compétitifs que lors d'un appel d'offre public.

### **Vœux**

Afin d'éviter des confusions à l'avenir lors de l'étude de préavis, la COFIN demande à la Municipalité de standardiser ses appellations quant à l'état des locaux à louer ou à mettre en location (prêt à l'usage, surface partiellement aménagée, surface brute – grise).

Pour le CFC 230 électricité, la COFIN suggère de poser suffisamment de tubes mais de tirer les câbles uniquement en fonction des besoins.

Dans un souci de durabilité, la COFIN souhaite que la Municipalité pose du carrelage au sol en lieu et place du parquet évoqué dans le préavis.

### **Conclusions**

Compte tenu des différents éléments discutés et mentionnés plus haut, compte tenu de l'appréciation du loyer et des frais d'équipement, compte tenu de l'utilisation étendue rendue possible par la mutualisation des locaux et partant du principe qu'il est fait obligation à la commune de proposer un accueil des élèves pendant la pause de midi, la Commission des finances recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 54 et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accepter le préavis municipal n° 54 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de la Maison de la jeunesse à la rue du Collège 4 (parcelle n° 1591 de Gland en développement) ;
- II. d'accorder le crédit de CHF 1'251'500.- et d'autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ;
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'251'500.- ;
- IV. d'autoriser que les charges de fonctionnement qui en découlent, estimées à CHF 151'730.-, soient mises au budget de fonctionnement.

### Signatures des membres de la Commission des finances

Samuel Freuler 1 <sup>er</sup> membre et rapporteur	Jérôme Frachebourg Membre	Alain Bringolf Membre
Isabelle Wegmann Membre	Angelita Galvez Membre	Iulica Gorgoni Membre
Evan Lock Membre	Rasul Mawjee Membre	Nicolas Pellet Membre