

Préavis municipal n°72 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la construction d'une buvette / salle polyvalente au chemin du Stand (parcelles n°1738 et 1739)

Séance de la commission :

Date et heure de la séance : le lundi 18 novembre à 19h00

Lieu de la séance : Stand de tir

Municipaux responsables : MM. Yves Froidevaux et Gilles Davoine

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

1.1 OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis est relatif à la construction d'une nouvelle buvette située au chemin du Stand, entre le bâtiment existant de la Société de Tir Gland "Le Chêne" et le terrain de football synthétique F du Centre sportif En Bord (voir annexe 1 - plan de situation).

En plus de sa fonction de buvette, cette construction sera également une salle polyvalente destinée à la location pour les habitants de la Commune et les associations locales.

1.2 CONTEXTE ET HISTORIQUE

Le 25 mars 2021, le Conseil communal a validé le préavis municipal n°92/2021, relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'agrandissement des activités sportives au Centre sportif d'En Bord. Pour rappel, ce préavis comprenait l'agrandissement et la rénovation de certaines activités déjà existantes au Centre sportif, ainsi que la mise aux normes du Stand de tir. Les deux points les plus importants concernés par cette mise aux normes étaient la pose de récupérateurs de balles derrière les cibles et la création d'un local de nettoyage des armes.

L'aménagement d'un tel local ainsi que la création d'équipements conformes au Règlement 51.065f de l'Armée suisse "**Exigences techniques concernant les installations de tir pour le tir hors service**" du 1^{er} septembre 2021 nécessitent la suppression de la buvette existante. Le projet prévoyait donc la construction d'une nouvelle buvette. Au terme d'une consultation de quatre bureaux d'architectes de la place, c'est le projet "Treestand" du bureau Christen Architectes qui a été retenu par la Municipalité lors de sa séance du 1^{er} novembre 2021.

Après le démarrage des travaux au centre sportif, il s'est avéré que le montant alloué par le Conseil communal ne serait pas suffisant pour finaliser la totalité des aménagements prévus. Dans ce contexte, une demande de crédit d'investissement complémentaire a été faite par l'intermédiaire du préavis n°45/2023. Cette nouvelle demande de crédit incluait un montant complémentaire pour la construction d'une nouvelle buvette plus importante et plus polyvalente que prévu initialement.

En conclusion de son rapport du 24 août 2023 relatif au préavis n°45, la Commission technique mentionnait les points suivants :

« La commission à la majorité n'est pas opposée aux ajouts faits dans le préavis n°92 et soutient fortement la création d'une buvette pour le Stand de Tir [...] (Elle) demande que la construction d'un tel refuge fasse l'objet d'un préavis séparé ».

En accord avec cette demande, la Municipalité a retiré la demande de financement relative à cette buvette lors de la séance du Conseil communal du 14 septembre 2023, aboutissant ainsi à l'acceptation du préavis n°45 sans la construction de ce nouveau bâtiment.

L'objet du présent préavis consiste donc à la construction de cette nouvelle buvette en apportant des éléments complémentaires permettant d'en faire non seulement une buvette mais également un équipement pouvant être mis à disposition des habitants de la Ville.

1.3 SITUATION ET AMÉNAGEMENTS ACTUELS

Comme déjà exposé dans le préavis n°92/2021, le stand de tir actuel date de 1965. Il est constitué de la zone de tir, d'un bloc sanitaire, d'un bureau et d'une buvette.

Selon le Règlement 51.065f cité précédemment, un stand de tir doit être doté d'un local de nettoyage des armes dont « *La paroi devant l'embouchure du canon doit être à l'épreuve des balles sur une hauteur de 2 m depuis le sol et sur une largeur de 1 m à gauche et à droite de l'embouchure du canon.* » (art. 7.2 Conditions du local). Actuellement un tel local fait défaut et dans le cadre de la mise aux normes des installations, il y a lieu d'en aménager un.

Selon la configuration des lieux, ce réagencement intérieur ne pourra être effectué que sur la surface de la buvette, entraînant ainsi la disparition du lieu de réunion et de convivialité existant et péjorant le fonctionnement et le développement de la Société "Le Chêne". La construction d'un nouveau bâtiment, qui fait l'objet du présent préavis, apparaît donc comme la solution idéale offrant un espace polyvalent, qui pourra être mutualisé et utilisé par la Société de tir mais également par d'autres associations ainsi que les habitants de la Ville.

2. BUT DU PRÉAVIS

2.1 DESCRIPTIF DU PROJET, DE SES ENJEUX ET DE SES OBJECTIFS

Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment indépendant avec une structure mixte bois/béton, comprenant des blocs sanitaires, une salle de réception, une cuisine ainsi qu'un local technique et des locaux de stockage. Il est implanté entre le stand de tir existant et le terrain de foot, à la limite de la zone inconstructible du gazoduc. Une terrasse en partie couverte et en lien direct avec la salle principale vient compléter le bâtiment côté Lac. Ce nouvel équipement sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le système de chauffage retenu est une pompe à chaleur (PAC) air/eau. De plus, des panneaux photovoltaïques, d'une puissance de 2.1 kW (environ 12 m²), seront installés conformément à la législation en vigueur.

Une haie de séparation sera implantée entre le bâtiment actuel et le Lavasson le long de la Zone Dangereuse 3, voir annexe 2 - plan-rez-de-chaussée (espace situé à droite du champ de tir, dans un angle compris entre 20 % et 40 % de la distance de tir).

La capacité de la salle est d'une centaine de personnes debout ou d'une cinquantaine assise. Elle sera équipée en matériel (tables, chaises, assiettes, verres et couverts). A l'instar du Refuge, la cuisine ne sera pas une cuisine professionnelle mais ménagère. Un lave-vaisselle "cycles courts" est cependant prévu.

Le Service de la population (SPOP), en charge des locations de salles, a confirmé son intérêt à disposer d'une telle salle supplémentaire pour satisfaire la demande toujours grandissante de locations et réduire le délai de mise à disposition. En effet, à titre d'exemple, le Refuge est tellement sollicité (86 jours de locations par année) que les locataires doivent se contenter des dates disponibles ou de réserver des mois voire une année à l'avance pour obtenir une date précise (p. ex. anniversaire).

Cette nouvelle buvette, de capacité moyenne, viendra donc compléter l'offre communale qui sera également étoffée au printemps 2025 par la mise en service de la salle communautaire (capacité 100 personnes), située au 1^{er} étage de l'immeuble implanté à la Rue de la Combe 17 (en cours d'aménagement dans le cadre du préavis n°37/2023).

Les lieux pourront être loués par les associations et les habitants de la Ville pour des événements familiaux (anniversaires, mariages, fêtes de famille, etc.) sur le même principe que les autres salles déjà disponibles (Refuge, Salle communale, Salle polyvalente de Montoly, Salle des colonnes, etc.).

Un système de réservation sera mis en place et géré par le SPOP, sachant que la priorité sera donnée à la Société de tir pour environ 35 jours par année (environ 8 week-ends et 26 mercredis soir entre mars et octobre).

En cas de validation du présent préavis par le Conseil communal, et à la suite des travaux décrits ci-dessus, d'autres travaux complémentaires, prévus et financés dans le cadre du préavis n°92/2021 seront réalisés dans le stand de tir actuel. Il s'agit de :

- La suppression de la buvette existante pour aménager un local de nettoyage des armes (mise en conformité des locaux) et un espace de rangement fermé ;
- La transformation d'une fenêtre de la façade côté Lac en porte afin de permettre l'accès direct depuis le stand au nouveau bâtiment.

2.2 RÈGLEMENTATION

Dans le cadre du préavis n°92/2021, après que la Municipalité ait retenu le projet du bureau Christen Architectes, le Service des bâtiments et de l'urbanisme (SBU) en collaboration avec ledit bureau a élaboré le dossier d'enquête publique pour la construction de cet objet. A la suite de la circulation du dossier auprès des services cantonaux et réception de la synthèse CAMAC positive, le permis de construire a été délivré le 26 janvier 2024. En sus, le coût du projet a été remis à jour par le bureau d'architectes le 7 octobre 2024.

2.3 LES BÉNÉFICES ATTENDUS

En premier lieu, la construction de ce nouveau bâtiment permettra l'aménagement dans l'ancienne buvette d'un véritable local de nettoyage des armes. Obligatoire, et actuellement manquant, cet équipement permettra d'une part une mise aux normes des installations et offrira d'autre part de meilleures conditions de sécurité aux membres de la Société de tir.

De plus, ce nouveau bâtiment contribuera au déroulement de manifestations publiques et/ou privées et renforcera ainsi l'attractivité de la Ville de Gland. A disposition des habitants et des associations de la Ville, il sera ajouté à la liste des salles disponibles sur le site de la Commune et dans le système de réservation géré par le SPOP (location des salles). La Ville pourra également l'utiliser pour certaines manifestations et/ou séances.

Si toutes les associations pourront avoir accès à cette buvette, la Société de tir et le FC Gland bénéficieront d'un emplacement privilégié par rapport à leurs locaux et installations respectifs actuels.

En effet, lors des matchs du week-end, le FC Gland sera en mesure d'utiliser cette salle (après réservation préalable) comme un lieu d'accueil complémentaire à sa buvette actuelle, pour les parents qui accompagnent leurs enfants.

La société "Le Chêne", voisine directe de cette nouvelle construction l'utilisera régulièrement selon un planning qui sera communiqué à la réservation des salles du SPOP en début de chaque année. A ce stade, les premières réservations annoncées correspondent aux sessions d'entraînement, une fois par semaine les mercredis de 17h00 à 20h30 (de fin mars à fin octobre) et aux réunions de comité ainsi qu'aux événements festifs et officiels (tir de l'Amitié, tirs militaires, coupe de Noël, etc.). Comme mentionné au paragraphe 2.1 DESCRIPTIF DU PROJET, DE SES ENJEUX ET DE SES OBJECTIFS, ceci représentera environ 35 jours ou soirées par année.

En conclusion, l'offre locative de salles à la population sera améliorée et il sera possible au SPOP de répondre positivement à plus de demandes.

Concernant l'aspect environnemental, ce projet satisfait aux objectifs de développement durable (ODD) de l'Agenda 2030 définis par les Nations Unies. Ainsi, les trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) sont pris en compte.

En cohérence avec la démarche Cité de l'Energie et le plan climat communal, les travaux viseront les objectifs du Standard bâtiment 2019.1. Les matériaux utilisés pour les travaux devront, dans la mesure du possible, ménager l'impact environnemental et la santé au moment de leur fabrication, leur durée de vie et leur élimination. Une attention particulière sera accordée à ces matériaux ainsi qu'à leur provenance.

L'amélioration de l'offre de salles aux habitants participera à renforcer l'attractivité de la Ville. De plus, afin de favoriser l'économie locale et dans la mesure du possible, les entreprises de la région seront sollicitées pour les appels d'offre et les travaux. Enfin, une disponibilité accrue et diversifiée de salles permettra de satisfaire plus d'usagers et contribuera à améliorer les échanges sociaux et associatifs.

3. ASPECTS FINANCIERS

3.1 COÛTS

Le coût de réalisation des travaux (devis général détaillé) a été mis à jour le 7 octobre 2024 par le bureau Christen. Environ 80 % du montant total exposé ci-dessous est basé sur des offres d'entreprises locales (montants TTC, TVA 8.1 %) :

CFC 1 - Travaux préparatoires

- Installation de chantier/terrassements/raccordements CHF 123'350.-

CFC 2 - Bâtiment

- Echafaudages/canalisation/béton/charpente/Menuiserie/ferblanterie/couverture/isolation/Stores/installation électrique/chauffage/Installation sanitaire/cuisine ménage/plâtrerie peinture Serrurerie/carrelage CHF 924'855.-
- Honoraires Architectes (sur CFC 1.2 et 4) CHF 150'000.-
- Honoraires spécialistes (géomètre, thermicien, ingénieur) CHF 22'785.-

CFC 3 - Equipement d'exploitation

- Mobilier/vaisselle CHF 31'700.-
- Autolaveuse (Bolero discomatique) /chariot de concierge CHF 4'000.-

CFC 4 - Aménagements extérieurs

- Remise en place des terres/bordures/enrobés CHF 25'000.-
- Plantations complémentaires diverses CHF 25'000.-

CFC 5 - Frais secondaires

- Taxes/CAMAC/Assurances CHF 28'647.-

Total	CHF	1'335'337.-
Divers et imprévus (env. 5% de 1'335'337.-) TTC	CHF	66'663.-
Total travaux TTC	CHF	1'402'000.-

Pour mémoire, la somme de CHF 87'000.- est prévue au préavis n°92/2021 est disponible pour la création du local de nettoyage des armes et le réagencement intérieur du stand de tir actuel.

3.2 FINANCEMENT

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'402'000.- aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.5 %, nos charges financières pourraient s'élever à CHF 21'030.- par année.

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

3.3 AMORTISSEMENT

Le montant utilisé pour l'achat de l'équipement d'exploitation (CFC 3 : mobilier, vaisselle, autolaveuse, chariot de concierge) de CHF 35'700.- sera amorti sur une période de 10 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes.

Les montants dépensés pour la construction du bâtiment et aménagements extérieurs (CFC 1, 2, 4 et 5) de CHF 1'366'300.- seront amortis sur une période de 30 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes.

La charge d'amortissement sera de CHF 49'113.- pour une année complète.

3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

La gestion des locations de la salle sera prise en charge par le SPOP, tandis que l'exploitation du bâtiment sera assurée par le SBU (entretien courant, conciergerie, etc.) selon des modalités qui restent à affiner.

Comme pour toutes les salles louées, les concierges assureront les états de lieux d'entrée et de sortie lors de chaque location.

Les futurs frais annuels d'exploitation sont estimés comme suit :

Compte 16100.3151.00	<i>Entretien de machines, appareils, véhicules</i>		
Contrats d'entretien :	Pompe à chaleur	CHF	2'000.-
Compte 02900.3120.02	<i>Achat d'électricité</i>		
		CHF	3'000.-
Compte 02900.3010.02	<i>Salaires du personnel administratif et d'exploitation - Auxiliaires</i>		
	Estimation 240 heures	CHF	7'700.-
Compte 02900.3101.00	<i>Matériel d'exploitation, fournitures</i>		
Produits de nettoyage, consommable		CHF	<u>1'500.-</u>
Total coûts annuels d'exploitation (estimatif)		CHF	14'200.-

Par l'acceptation du présent préavis municipal n° 72/2024, le Conseil communal valide également l'ajout des frais d'exploitation susmentionnés aux budgets de fonctionnement futurs.

La buvette / salle polyvalente sera également une source de revenus additionnels. Le potentiel de location les week-ends est de 96 jours par année (104 jours par an moins 8 jours d'utilisation par le club de tir "Le Chêne". Les revenus annuels, estimés pour 96 jours par an avec des recettes de location moyennes de CHF 250.- par jour de location comme le Refuge, pourraient être de CHF 24'000.- (hypothèse de travail ; la politique tarifaire sera décidée ultérieurement par la Municipalité en cas d'acceptation du présent préavis). A cela s'ajoutent les locations en semaine. Sans gratuité et considérant une location par semaine (hypothèse prudente), les recettes de la buvette du stand de tir pourraient se monter à CHF 37'000.- (96 jours les week-ends + 52 jours en semaine x CHF 250.-).

Pour comparaison, en 2023, le refuge a généré un produit total de CHF 21'500.- représentant 126 jours de location (week-end et semaine), dont une quarantaine de jours à titre gratuit (collaborateurs et sociétés locales reconnues USLG). De plus, le refuge ne peut pas être mis en location 3 mois par année à cause de la protection de la faune entre mars et avril et pour cause de fermeture de fin d'année du 15 décembre au 15 janvier. Cela ne devrait pas être le cas de la buvette du stand de tir.

4. CALENDRIER

Comme exposé précédemment au paragraphe 2.2 RÈGLEMENTATION, le permis de construire a été délivré le 26 janvier 2024. Dès lors, en cas de validation du présent préavis par le Conseil communal, le chantier pourrait débuter au premier semestre 2025, en fonction de la disponibilité des entreprises. D'une durée estimée à 14 mois, les travaux permettront de livrer ce bâtiment aux utilisateurs pour l'automne 2026.

5. SYNTHÈSE

La construction de ce nouveau bâtiment proposant une salle supplémentaire aux associations et habitants de Gland dans une zone tranquille et agréable complétera l'offre actuelle.

Située à proximité du stand de tir et des terrains de foot, cette salle offrira à ces deux associations des possibilités d'utilisation spécifiques en lien avec leurs activités respectives (accueil du public lors de matchs ou de manifestations liées au tir, etc.).

Grâce à la construction de cette nouvelle salle, les installations du stand de tir pourront bénéficier d'une mise aux normes et d'une réorganisation des locaux qui contribueront à développer et pérenniser les activités de la Société de Tir de Gland "Le Chêne".

6. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu - le préavis municipal n°72, relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la construction d'une buvette / salle polyvalente au chemin du Stand (parcelles n°1738 et 1739) ;
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- ouï - le rapport de la commission des finances relatif à cet objet ;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- I. - d'accepter le préavis municipal n°72, relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la construction d'une buvette / salle polyvalente au chemin du Stand (parcelles n°1738 et 1739) ;
- II. - d'accorder le crédit de CHF 1'402'000.- et d'autoriser la Municipalité à exécuter les travaux ;
- III. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'402'000.- ;
- IV. - d'autoriser que les charges de fonctionnement qui en découlent soient mises au budget de fonctionnement dès le 1^{er} janvier 2027 ;

prend acte

- V. - de l'amortissement du montant net de CHF 35'700.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant l'acquisition de l'équipement d'exploitation ;
- VI. - de l'amortissement du montant net de CHF 1'366'300.- sur une période de 30 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant la fin de la construction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

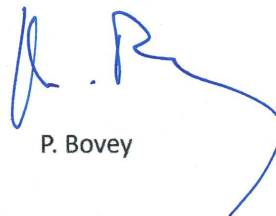
La Syndique :



C. Girod



Le Secrétaire :



P. Bovey

Annexes : - Annexe 1 - plan de situation
- Annexe 2 - plan rez-de-chaussée
- Situation financière de la Commune

1048 - PROJET "TREESTAND"

Propriété de Gland la Commune
Construction d'une buvette de stand de tir
Parcelles n° 1738 - 1739 - Rue du Stand - 1196 Gland

1048 291 301 500

ARCHITECTE
EXECUTION
PLAN TOITURE

Annexe 1

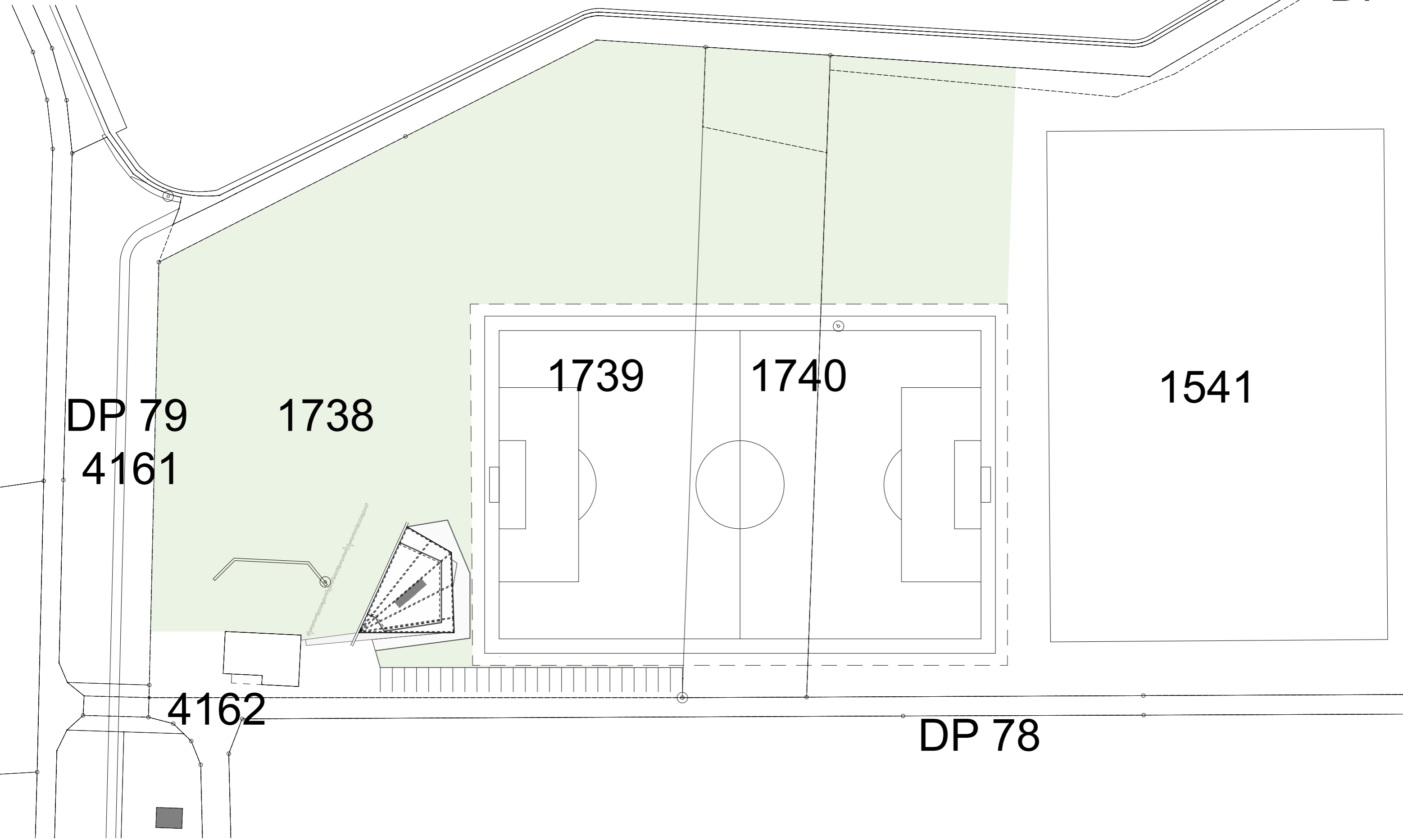


Rue de la Gare 1b www.christen-archi.ch
CP 323 - 1196 Gland T. +41 22 354 84 84

Format: A2 Echelle: 1:500 Imprimé le: 07.10.2024
Dessiné par: JCR Indice: Modifié le:

Modifications:	Date:

Toutes les dimensions sont cotées au fini (sauf rouge). Les entreprises sont tenues de contrôler les mesures sur place avant exécution. Les plans à jour sont disponibles auprès de la DT.



Préavis n° : 72 / 2024 Montant : CHF (TTC) 1'402'000.00

Préavis municipal n° 72 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la construction d'une buvette / salle polyvalente au chemin du Stand (parcelles n°1738 et 1739)

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles		CHF
- Charges financières : 1.5% par an :		21'030.00
- Amortissement des travaux d'aménagement : linéaire sur 10 ans :		3'570.00
- Amortissement des travaux sur le bâtiment : linéaire sur 30 ans :		45'543.00
- Charges d'exploitation additionnelles		14'200.00
- Produits d'exploitation additionnels (à titre indicatif)		-37'000.00
Total annuel net		47'343.00
Situation financière		CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements		175'000'000.00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 6'870'414.-)		0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales		227'861.45
Endettement à ce jour	31.12.2022 31.12.2023 28.10.2024	
Endettement au bilan		
Engagements courants	7'388'826.45	4'412'560.06 900'432.81
Passifs transitoires	3'412'351.25	4'268'648.71 2'245'787.34
Emprunts à court et long terme	83'415'000.00	92'000'000.00 106'000'000.00
Total endettement au bilan	94'216'177.70	100'681'208.77 109'146'220.15
Engagements hors bilan		
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)		113'365'006.52
Travaux facturés et payés à ce jour		-57'977'610.14
Total engagements hors bilan		55'387'396.38
Total endettement brut		164'533'616.53
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées		
Disponibilités de la bourse à ce jour		4'306'658.38
Débiteurs et comptes courants à ce jour		18'865'722.21
Placements du patrimoine financier à ce jour		30'649'794.49
Actifs transitoires à ce jour		1'590'468.80
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour		13'447'436.22
Solde disponible à ce jour		79'098'602.12
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement		1'402'000.00
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours		
Préavis municipal n° 67 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour l'intégration d'aménagements en faveur de la nature dans le secteur du Vieux-Bourg, du réaménagement des parcelles du Temple et du bâtiment administratif.		4'003'400.00
Préavis municipal n° 68 relatif à une demande de crédit d'investissement pour le dispositif pilote d'un revenu de Transition Ecologique (RTE) pour le renforcement de l'économie locale.		240'000.00
Préavis municipal n° 69 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la réalisation d'une campagne de communication image.		395'000.00
Préavis municipal n° 70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n° 1621).		535'250.00
Préavis municipal n° 71 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études relatives au secteur industriel et d'activités "Gland ouest" (potentiel site stratégique de développement d'activités - SSSA)		142'000.00
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours		6'717'650.00
Solde disponible à ce jour compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours		72'380'952.12