

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)

Gland, le 10 octobre 2024

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 70, composée de :

Guibert Jean-Marc	UDC
SOLIMINE Tommaso	PLR 1er membre
ANNEN Katia	GDG
ROCHAT Olivier	GDG
WAEBER Anita	PS-Les Vert-e-s

s'est réunie le 09 octobre 2024 de 19h00 à 21h00, en présence des Municipaux Mme Isabelle Monney et M. Yves Froidevaux, ainsi que de Monsieur Eric Ducret Chef de service des bâtiments et de l'urbanisme Gland.

Remerciements

Les membres de la Commission remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions.

Préambule

La Ville de Gland a acquis la parcelle n°1621 en mars 2024 pour un montant de 2'350'911,55 CHF, après avoir exercé son droit de préemption, conformément à la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Une des obligations de cette loi est de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) ainsi que des surfaces d'activités.

La commune doit soumettre une demande de permis de construire avant mars 2027, ce qui, selon la Municipalité, devrait prendre environ un an après validation du préavis 70.

Exposé :

La Municipalité maintient le gabarit de l'ancien acheteur, qui a reçu un dédommagement de la Commune. Cela permet de rembourser les frais d'architecture tout en conservant le gabarit initial, ce qui facilitera le processus et évitera de tout recommencer à zéro. Un appel d'offres n'est pas nécessaire, car la commune va collaborer avec l'architecte de l'ancien acheteur. La Municipalité s'engage à créer un espace "bonard" qui surpassera le projet initial, dont l'objectif était une rentabilité maximale. De plus, ce projet contribuera également à sécuriser le carrefour, tant pour les piétons qui le traversent que pour les véhicules s'engageant sur l'avenue du Mont-Blanc.

L'immeuble est sur 4 niveaux qui comprendra au moins 75 % de logements LUP, soit 7 logements et jusqu'à 25 % de surfaces d'activités au rez-de-chaussée. Il sera également raccordé au réseau de chauffage à distance, et une mutualisation de la rampe d'accès au parking souterrain avec la parcelle voisine n°1754 est prévue et réalisable, ce qui évitera la construction d'une rampe sur la parcelle n°1621.

Bien que la fontaine ne soit pas protégée par le Canton ou la Confédération en tant que monument historique, il existe un fort souhait de la maintenir en l'état. Si cela s'avère impossible, un déplacement pourrait être envisagé, même si elle ne se trouve pas sur la parcelle en question. De plus, il a été demandé de mettre l'accent sur l'étude afin de préserver les beaux arbres, tels que le cèdre bleu de 20 mètres, ainsi que les tilleuls et autres arbres du côté de la Grande Rue.

Le coût des études s'élève à 169'800 CHF, englobant les honoraires de l'architecte, de l'architecte-paysagiste, du géomètre et d'un spécialiste en mobilité. Ce budget témoigne de l'engagement de la Municipalité à garantir des interventions de qualité et à respecter les normes les plus élevées.

Un poste de chef de projet à 80 % est également prévu pour une durée de trois ans. Ce poste représente 70 % du montant de la demande de crédit et a suscité d'importantes discussions au sein de la commission. Ce rôle est perçu comme un moyen transparent pour la Municipalité de soutenir les suivis et futurs travaux communaux dans divers projets en cours, tels que Mauverney, Grand-Champs, la caserne des pompiers et le WWF.

Le chef de projet devra être un professionnel aguerri, consacrant 1,5 jour par semaine au suivi du chantier à la Grand' Rue 9, tandis que les 2,5 jours restants seront dédiés à d'autres initiatives de la commune. Selon la Municipalité, il faudra environ 3 à 4 mois pour identifier le candidat idéal.

Nous comprenons la nécessité pour la Commune de pouvoir se séparer facilement d'un collaborateur si besoin, en optant pour un contrat à durée maximale (CDM). Cependant, une approche proactive et une vision à moyen terme pourraient permettre d'offrir un poste à temps partiel en contrat à durée indéterminée (CDI), ce qui représenterait une démarche plus élégante pour une commune bienveillante comme la nôtre.

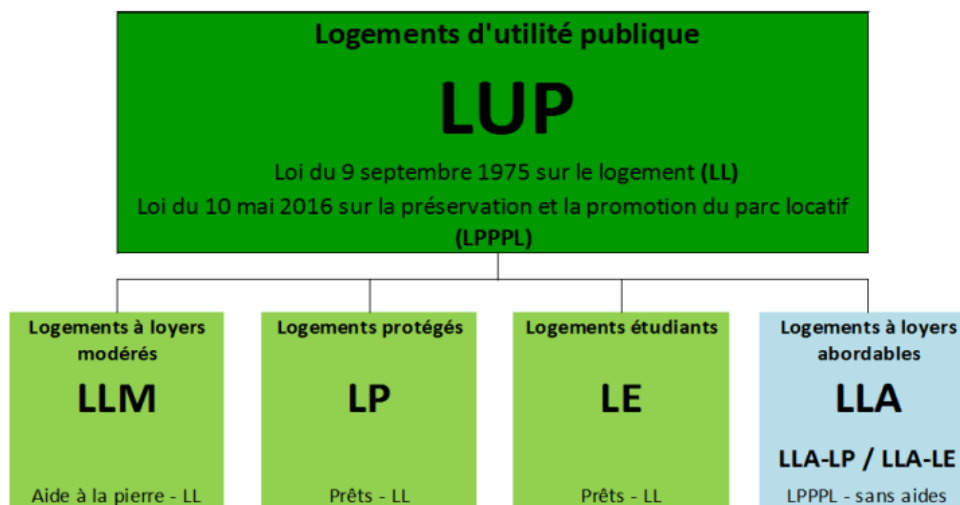
Les risques associés à la nappe phréatique ont été minutieusement clarifiés et analysés. Les arbres présents sur la parcelle feront l'objet d'une étude approfondie, néanmoins, il est d'ores et déjà établi que 60 % d'entre eux devront être abattus. La lutte contre le stress hydrique et la sécheresse est une priorité pour nos Municipaux, et nous avons confiance en leur capacité à remplacer ou à maintenir les arbres qui contribueront à la végétalisation des lieux afin de faire face à ces défis environnementaux.

Le risque d'opposition ne semble pas inquiéter la Municipalité, car la mise à l'enquête de l'ancien projet n'a suscité aucune opposition.

Enfin, concernant les logements d'utilité publique (LUP), le groupe reste à définir parmi les quatre catégories énumérées ci-dessous.



Le LLA, membre de la «famille» LUP



L'option LLA apparaît comme celle présentant le plus d'avantages globaux pour cette situation, et elle semble être le choix privilégié de la Municipalité. Cette solution prévoit une réduction de 20 % du loyer par rapport aux prix du marché, offrant ainsi un accès plus abordable à des logements de qualité.

Vœux :

La commission technique encourage la Municipalité à maintenir la fontaine existante et les arbres, dans la mesure du possible, et demande qu'une étude précise soit réalisée pour le 25 % de la surface commerciale, dans le but de créer un espace commercial à la fois dynamique et attractif, tout en évitant l'effet d'une vitrine froide, qui ne serait pas souhaitable.

Conclusions :

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter le 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) avec les points suivants :

- I. d'accepter le préavis 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);
- II. d'accorder le crédit de CHF 535'250.- et autoriser la Municipalité à mener les études ainsi que d'engager un/e Chef/fe de projet à 80 % pendant 3 ans au maximum;

-

Signatures des membres de la Commission

Guibert Jean-Marc
SOLIMINE Tommaso 1 ^{er} membre
ANNEN Katia
ROCHAT Olivier
WAEBER Anita