

Rapport de la Commission technique

Préavis municipal n° 58 relatif à une demande de crédit d'investissement pour le développement d'une politique de l'habitat et la mise à jour de l'« Objectif logement »

Gland, le 22.04.2024

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 58

Buffat Ahimara	UDC; 1 ^{er} membre
Grandjean Dimitri	GdG, rapporteur
Mayer Patrick	Gdg
Ukshini Sefa Albulenë	PS-Les Verts
Storti Patricia	PLR

s'est réunie le 19.03.2024 à 19h, en présence de Madame la Municipale Isabelle Monney, ainsi que de Mme Sandrine Faure, Cheffe du Service de la culture et des affaires sociales, et M. Aurélien Georges, Délégué aux affaires sociales.

Remerciements

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

Préambule

Le préavis N°58 se compose de deux volets, l'un étant la mise à jour de la politique du logement de Gland, le second d'un crédit d'étude pour une grande enquête statistique sur le logement à Gland composé de 4 volets.

Exposé

Après l'adoption de la loi sur le logement dans le Canton de Vaud, la ville de Gland a été l'une des premières villes à créer une politique du logement, qui date déjà de 2014. Cette politique est jugée utile mais désuète par la municipalité, qui cherche à la mettre à jour. En effet, la population de Gland a passablement évolué en 10 ans, de 12'788 habitants en 2014 à 14'240 habitants en décembre 2023, avec un renouvellement important puisqu'on a compté durant cette période entre 1200 et 1600 départs et 1400 et 1700 arrivées par année. De plus, d'autres villes ont créé leurs politiques du logement et de nouveaux outils statistiques ont été développés, Gland peut donc apprendre de ces nouveautés. Finalement, cette analyse doit créer des données pertinentes pour la réalisation du plan d'affectation communal.

Informations

Les données actuelles font état d'un besoin d'un renouveau de la politique du logement à Gland. Le taux de vacance est très faible, de l'ordre de 1.5%. En observant les logements d'utilité publique, le constat est clair. Les logements à loyer modéré¹ sont au nombre de 98. Pour les logements à loyer abordable², il en existe 185. On dénombre, pour ces deux catégories, 255 ménages sur la liste d'attente. Ces ménages sont composés principalement de famille de 2 adultes et de 2 enfants personnes. Pour finir, les logements protégé (LADA)³, sont au nombre de 62 pour une demande non satisfaite de 32 personnes, qui sont majoritairement des personnes seules et âgées.

Face à cette situation, la municipalité doit agir et le fera au travers de la réactualisation de son « Objectif Logement ». Pour se faire, elle a besoin de mieux connaître la situation des glandois et glandoises et doit mandater une étude qui prendra la forme d'une analyse statistique.

L'analyse statistique sera composée de 4 volets et les charges seront réparties selon le tableau 1 si dessous, pour un total de 145'935.- CHF.

Tableau 1 : Répartition du budget

	HC	TTC
Etude de Politique de l'habitat et du logement	75 000.00	81 075.00
Etude de positionnement et de stratégie de développement économique	50 000.00	54 050.00
Etude de marché et de programmation	5 000.00	5 405.00
Etude de marché et de programmation	5 000.00	5 405.00
Total	135 000.00	145 935.00

L'entreprise mandatée est CBRE, qui a racheté l'ancien mandataire, I consulting. Le canton subventionne la moitié de première étude, à hauteur de 40'537.50 CHF. Elle effectuera ces 4 études. La première étude s'intéressera aux logements, tandis que la seconde s'intéressera davantage à l'immobilier commercial et les perspectives pour les entreprises cherchant à s'installer à Gland. Finalement les deux dernières études, moins importantes, s'intéresseront plus particulièrement à des quartiers spécifiques de Gland. Le coût total est plus élevé que le coût de l'étude de 2014, mandatée à la suite de la décision du 15 Décembre 2011. L'étude avait alors un budget qui se montait à 75'600.- Cette différence s'explique par le fait que la commune avait eu une offre préférentielle lors de la première étude. De plus, les coûts d'analyse ont augmenté en raison du perfectionnement de la méthode du mandataire, qui était en 2014 moins avancée. Le coût dégressif des différentes études vient du fait que les données sont collectées dans les premiers panels et sont ensuite réutilisées dans les panels suivants, dont le coût passe alors de 25'000 à 5'000 francs HT.

Les résultats de l'étude devraient être connus en août, afin de permettre leurs intégrations au PLA, qui devrait être mis à l'enquête fin 2024. Ce calendrier est expressément prévu pour ne pas générer de retard dans la création du PLA. La municipalité présentera alors le portait de la ville (phase diagnostic) et le résultat de la phase prospective de l'étude. S'agissant du troisième volet consacré aux mesures concrètes (phase mesure), les politiques publiques qui découlent de ces études feront l'objet de documents-cadre qui sera lui aussi présenté fin 2024.

¹<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/aides-et-subventions/logements-subventionnes-aide-a-la-pierre/trouver-un-logement>

² Ces logements ne sont pas subventionnés, mais bénéficie d'une convention entre la commune et le propriétaire pour bénéficier d'un loyer en dessous des prix du marché. Ce montant est entre 20% et 24% du revenu du ménage.

³ <https://www.vd.ch/themes/sante-soins-et-handicap/vivre-a-domicile/lada>

Vœux

La commission encourage la municipalité à communiquer publiquement les résultats de l'enquête, de les discuter au conseil communal. La commission souhaite aussi des objectifs politiques ambitieux en matière de logement.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 58 et de prendre les décisions suivantes :

- I. D'accepter le préavis municipal n° 58 relatif à une politique de l'habitat et une mise à jour de l'« Objectif logement »
- II. D'accorder le crédit de CHF 145'935.- et d'autoriser la Municipalité à commander cette étude.

Signatures des membres de la Commission

Buffat Ahimara, 1 ^{er} membre
Grandjean Dimitri, rapporteur
Mayer Patrick
Ukshini Sefa Albulenë
Storti Patricia