

**Réponse de la Municipalité à  
l'interpellation de Patrick  
Messmer : « récentes ventes et  
conséquences directes du plan de  
quartier de La Combaz »**

---

Municipale responsable : Mme Isabelle Monney

Gland, le 9 avril 2021

## REPONSE DE LA MUNICIPALITE

### PRÉAMBULE

La Municipalité ainsi que les différents services concernés accompagnent l'évolution du PPA « La Combaz » depuis son approbation par le Conseil communal le 17 novembre 2016. Ils supervisent chaque étape de l'avancement du projet en collaboration avec les investisseurs privés afin de s'assurer que les objectifs du PPA soient accomplis.

En effet, le projet de PPA La Combaz vise à créer des logements, des places de travail et des services. Situé à proximité de la gare et en bordure de la zone naturelle de la Ballastière, le PPA La Combaz a été conçu pour devenir un quartier mixte, convivial et durable qui contribuera à préserver la qualité de vie de la Ville de Gland.

La Municipalité répond ci-après point par point aux interrogations posées par l'interpellation relative aux récentes ventes et conséquences directes du PPA « La Combaz ».

### RÉPONSES AUX QUESTIONS

**1. La Municipalité peut-elle informer le CC sur ses importantes transactions immobilières ? Et vu les nombreuses surfaces commerciales créées, est-il possible de savoir quelles sont les futures activités artisanales ou économiques prévues ?**

Deux immeubles ont été vendus à la Collective de prévoyance Copré par Realitim. Le bâtiment A1 qui était prévu pour de la PPE verra ses 64 logements proposés à la location au prix du marché. Le bâtiment A4 était prévu pour du logement loyer libre (21 appartements) et du logement loyer abordable (28 appartements). Les LLA auront des prix de 20 % en dessous du marché et les conventions signées entre Realitim et la Commune sont acceptées par la Copré. D'autre part le bâtiment « Genesis » (bâtiment B propriété de Realitim SCPC) a une surface de 3'359.5 m2 et est composé de 12 appartements de 2 pièces, 10 appartements de 3 pièces et 12 appartements de 4 pièces. Ces logements seront vendus en PPE. Il y aura donc de la PPE dans le quartier. Il est aussi nécessaire de préciser que ces appartements sont recherchés par des propriétaires privés en vue d'investissement, et ces derniers pourraient alors proposer leurs appartements sur le marché de la location.

En ce qui concerne les surfaces commerciales, à ce stade il est confirmé que les activités suivantes seront installées :

- Un cabinet de physiothérapie ;
- Une crèche (propriété de la Ville de Gland) ;
- Un centre d'accueil temporaire CAT (loué par la Fondation Belle-Saison).

Pour les surfaces commerciales restantes, les propriétaires sont en discussion avec plusieurs entités.

La Combaz répond à la volonté communale de créer des lieux d'habitation et des places de travail à proximité immédiate de la gare. Le projet est porté par des investisseurs privés qui prévoient de garantir un équilibre entre logements, activités et services de proximité. A ce stade, nous n'avons pas d'influence sur la répartition des activités artisanales ou économiques.

**2. La Municipalité peut-elle assurer le Conseil Communal qu'elle pourra maintenir les objectifs prévus dans le plan partiel d'affectation ?**

L'approbation du plan a permis de légaliser dans le secteur un quartier mixte "logements et habitations". Pour rappel, sur l'ensemble du programme, 60% des surfaces de plancher sont dévolues à du logement et 40% à de

l'activité. Cette proportionnalité est analysée dans chaque demande de permis de construire et aucune dérogation n'est accordée à ce sujet. La convention liant les propriétaires à la Commune garantit un pourcentage de 20% de loyer abordable pour l'ensemble du quartier et des conventions spécifiques sont actées pour chaque périmètre au moment du permis de construire.

Aucun pourcentage minimum n'a été fixé pour les logements en PPE. Une incitation peut être faite au moment de la demande de permis de construire. Il n'est toutefois pas possible d'imposer un quota de PPE minimum.

Après l'achat accepté par le Conseil communal du bâtiment A5.4, la Municipalité réfléchit actuellement à la possibilité d'acquérir le bâtiment A5.1 et d'y implanter une salle communautaire. Ce projet répond à l'objectif de favoriser la vie de quartier.

Du point de vue de l'énergie et du développement durable, le quartier sera raccordé au chauffage à distance de Thermorés SA. Du fait de la proximité de la gare, les places de stationnement pour les activités sont limitées au minimum de la norme VSS. Le SBU est en contact avec les constructeurs afin de définir la meilleure implantation possible pour les 300 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques demandés par le Conseil communal.

Les objectifs premiers du plan d'affectation en matière d'énergie durable sont donc respectés.

En résumé, la Municipalité met en œuvre les moyens pour maintenir et respecter au plus près les objectifs premiers du PPA.

### **3. En regard du dernier alinéa de l'art. 1, fruit d'un amendement de notre CC le 17.11.2016 lors du fameux huis-clos, l'objectif de « mixité de logement » est-il impacté par ce changement de propriétaires ?**

La Combaz est un quartier hétérogène composé de différentes catégories de logements (logements d'utilité publique (LUP), logements en location aux prix du marché libre et logements en PPE). Cette mixité de logements permettra l'installation d'habitants ayant des styles de vie et des niveaux de revenus divers.

Le règlement du PPA « La Combaz » inclut entre autres la construction de 20% de logements à loyer abordable (LLA) dans les périmètres A1 à A9 ainsi que de 1575 m<sup>2</sup> de logements à loyer abordable dans le périmètre A10. A cela s'ajoutent 12 logements protégés, un centre d'accueil temporaire (CAT) pour les seniors, une crèche et une salle communautaire.

Les logements à loyer abordable (LLA) sont destinés à la classe moyenne et leur loyer est inférieur au prix du marché (environ 20%). Ils ne nécessitent pas d'aides financières de la part des pouvoirs publics et leur revenu locatif est plafonné et indexé en fonction de critères fixés dans le Règlement vaudois d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) ainsi que dans les conventions établies entre la Commune et les différents propriétaires. Ces logements seront attribués en priorité aux Glandaises et Glandais et aux personnes qui travaillent à Gland.

Les 12 logements protégés (LP) sont des appartements destinés au maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Ils disposent d'une architecture adaptée, d'un encadrement médico-social et d'un espace communautaire. Ils seront conventionnés par le canton et permettront aux seniors bénéficiant des prestations complémentaires (PC) de pouvoir y accéder grâce à des aides de subventionnement au logement.

Par ailleurs, les logements construits à La Combaz ont diverses typologies, allant du studio au 5 pièces. Cette offre de logements permettra d'accueillir des ménages très variés, à savoir des personnes seules, des couples, des familles et des seniors.

L'arrivée de familles, de personnes seules, de jeunes, de personnes âgées, en situation de handicap ou à mobilité réduite, de locataires et de propriétaires permettra de créer une diversité et une mixité sociale qui favorisera la cohésion sociale du quartier.

A travers la construction de logements et de surfaces commerciales diverses, les propriétaires ont répondu aux attentes de la Municipalité en matière de mixité. Ainsi, la mixité de La Combaz, favorisée par l'installation d'habitants ayant divers styles de vie ainsi que d'activités commerciales et services de proximité, contribuera à la création d'une vie de quartier et du vivre-ensemble. En effet, la diversité et la mixité sont un moyen de favoriser la cohésion sociale et contribuent à la qualité de vie du quartier.

**4. "Après les travaux Av. du Mont-Blanc et les objets indirects (Ballastière), notre Conseil doit-il encore s'attendre à des dépenses supplémentaires aux frais du contribuable ?"**

Les différents coûts d'infrastructures relatifs au plan partiel d'affectation "La Combaz" ont été négociés par la Municipalité dans le cadre d'une convention. Elle a été ratifiée entre les divers propriétaires et la Ville de Gland. Elle fixe les obligations des parties dans le cadre de la mise en place des infrastructures et des équipements nécessaires à la réalisation de ce futur quartier.

Il en résulte que la Ville de Gland doit procéder au rééquipement de la Rue de la Combe en prévision des futurs aménagements prévus dans les différents secteurs du PPA, notamment concernant les besoins en assainissement et en eau sous pression de tout le quartier. Cet investissement de CHF 2'260'000.- est décrit dans le préavis n° 88 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'équipement des parcelles en lien avec le PPA "La Combaz". Dans le cadre de ce préavis et vu l'ampleur des travaux sur les réseaux, la structure et le revêtement de la chaussée seront totalement remis à neuf.

Parallèlement, le réaménagement de la Rue de la Combe et l'intégration des futurs aménagements extérieurs du quartier (allées, trottoirs, place publique) sont à la charge des promoteurs et se situent tous aujourd'hui sur le domaine privé. Précisons, que l'ensemble des aménagements seront repris par la Ville de Gland sous forme de servitude et/ou cession. Ils reviendront donc au patrimoine communal.

Dans la convention, le réaménagement du carrefour de l'Avenue du Mt-Blanc/Rue de la Combe (mesure d'accompagnement de la réalisation du PPA) a également été notifiée. Ce projet actuellement en phase de réalisation a été validé dans le cadre du préavis 105/2016 et est entièrement pris en charge par les promoteurs concernés du PPA "La Combaz".

Ainsi les infrastructures relatives à l'aménagement du quartier de La Combaz seront toutes remises à neuf et ne nécessiteront pas d'investissement complémentaire à court ou moyen terme.

## CONCLUSION

Les réponses aux questions posées par l'interpellation de Monsieur Patrick Messmer démontrent que les objectifs du PPA « La Combaz » sont respectés. La Municipalité et les services communaux vont continuer à suivre et examiner les différentes étapes du développement du projet afin d'assurer la conformité avec le règlement du PPA « La Combaz » et de garantir que celui-ci répondra au plus près aux objectifs d'aménagement du territoire sur la Commune de Gland.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Creteigny

J. Niklaus

Annexe : Interpellation de Monsieur Patrick Messmer

**Interpellation Patrick Messmer relative aux récentes ventes et conséquences directes, du plan de quartier la Combaz**

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

Il n'a échappé à personne la grandeur du chantier de la Combaz, ainsi que la profonde mutation du quartier en construction.

Pour rappel, et selon le Règlement du plan partiel d'affectation « La Combaz » (PPA, article 1) entré en force le 15 mars 2018, l'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de:

- *légaliser le développement d'un nouveau quartier mixte (logements et activités) situé à l'ouest de Gland.*
- *offrir de nouveaux logements, dont **une partie respectera un plafond de loyer accessible**, et créer des emplois dans de nouvelles zones d'activités.*
- *fixer des principes d'implantation et d'aménagement qui permettront l'affirmation de ce nouveau quartier en relation avec la gare.*
- *valoriser et restructurer un secteur inscrit dans la localité de Gland par une qualité d'implantation et de construction **favorisant la vie de quartier**, et limitant les impacts sur l'environnement.*
- *promouvoir un approvisionnement **énergétique durable**.*
- *proposer une **mixité de logements** (location au prix du marché, location à prix modéré, PPE, etc.).*

Il semble que des familles s'étaient approchées de ce projet en souhaitant acquérir un logement, mais selon nos informations, **un fonds de pension a racheté près de 150 appartements pour les mettre en location**.

Dés lors, et face à cette situation, de nombreuses questions et quelque inquiétude se posent :

- 1- la Municipalité peut-elle informer le CC sur ses importantes transactions immobilières ? Et vu les nombreuses surfaces commerciales créées, est-il possible de savoir quelles sont les futures activités artisanales ou économiques prévues ?
- 2- la Municipalité peut-elle assurer le Conseil Communal qu'elle pourra maintenir les objectifs prévus dans le plan partiel d'affectation ?
- 3- En regard du dernier alinéa de l'art. 1, fruit d'un amendement de notre CC le 17.11.2016 lors du fameux huis-clos, l'objectif de « mixité de logement » est-il impacté par ce changement de propriétaires ?
- 5- Après les travaux de rue Mont-Blanc et les projets indirects (Ballastière), notre Conseil doit-il encore s'attendre à des dépenses supplémentaires aux frais du contribuable ?

Je remercie par avance la Municipalité pour sa réponse .

Premier signataire :

Patrick Messmer, 15.2.21

