

## **Préavis municipal n° 75 relatif à l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)**

Gland, le 21 mars 2025

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

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

PERNET Alain	UDC
SOLIMINE Tommaso	PLR 1er membre
GRANDJEAN Dimitri	GDG
LAMARQUE Nathalie	GDG
WAEBER Anita	PS-Les Vert-e-s

S'est réunie le 20 mars 2025 de 18h30 à 21h00, en présence du Municipal Gilles Davoine et Monsieur Julien Ménoret, Responsable Chef des finances de Gland.

### **Remerciements**

Les membres de la Commission remercient les personnes mentionnées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions. Nous souhaitons souligner le caractère humain de la Municipalité face à une préemption abandonnée, qui témoigne d'une volonté de mettre en avant un patrimoine familial et des valeurs humaines.

### **Préambule**

Le préavis municipal n°75 vise à augmenter le montant accordé durant cette législature à la Municipalité pour l'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers, conformément à la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Cette délégation de compétence, octroyée en 2021 avec un plafond de CHF 15'000'000, a permis d'exercer le droit de préemption sur plusieurs parcelles stratégiques, totalisant CHF 14'242'040. La Municipalité sollicite actuellement un montant additionnel de CHF 10'000'000 pour continuer à acquérir des biens, en vue de l'augmentation du nombre de logements d'utilité publique, pour le reste de la législature.

### **Exposé :**

La Municipalité présente, en grandes lignes le préavis, en précisant qu'un droit de préemption n'est pas prévu durant cette dernière année de législature, tout en exprimant le souhait de saisir d'éventuelles opportunités. Monsieur Davoine évoque l'importance d'investir pour générer des revenus supplémentaires grâce à ce droit de préemption, avec pour objectif d'enrichir les finances par d'autres moyens que les taxes ou impôts. Des projets liés à Swissquote sont également discutés.

Il convient de noter que le benchmark intercommunal n'a pas été actualisé depuis 2020. Toutefois, au regard des données disponibles, le montant de 15 millions alloué à ces acquisitions apparaît déjà comme tout à fait conséquent. En effet, si l'on compare les montants investis par habitant sur l'ensemble d'une législature, voici le tableau comparatif.

Communes	Montant (en millions CHF)	Nombre d'habitants	CHF par habitant
Nyon	20	23'000	869
Morges	1	18'000	55.55
Gland	15	14'000	1'071

Actuellement, notre commune dispose d'environ 185 LUP (logements d'utilité publique), et avec les projets en cours, nous devrions atteindre 220 logements. Ces chiffres sont encourageants et nous nous félicitons les réalisations accomplies jusqu'à présent. D'après un article concernant les communes dites « socialistes », un objectif de 7 % de LUP est visé. Selon les données fournies par la municipalité, Gland se situe actuellement entre 4 et 4,5 %, ce qui, avec l'ajout de 38 nouveaux logements, qui représente une augmentation de 20 % du parc immobilier en LUP, nous sommes ainsi entre 5 et 5.5 %. Il est toutefois regrettable que la municipalité n'ait pas présenté une analyse plus précise et comparative vis-à-vis des communes voisines, ce qui nous aurait permis de mieux évaluer notre positionnement.

Il en ressort que la Municipalité demande, à travers ce préavis, une "carte blanche pale" avec des conditions liées à la LPPPL et un montant défini de 10'000'000 qui représente 70% du montant de notre actuelle législature qui se termine dans une année.

La Municipalité nous a fourni une analyse rapide de vive voix, montrant que l'objectif des LUP est d'attirer de nouveaux habitants dans notre commune en offrant des loyers plus abordables. En parlant de loyers plus bas, nous avons également évoqué une possible diminution des prix de l'immobilier dans notre commune vis à vis du marché immobilier.

La commission technique tient à souligner que nous bénéficions déjà d'un équilibre satisfaisant en matière de loyers, en comparaison avec les standards de notre canton, comme l'illustre l'image ci-après :

<https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-privés/hypotheques/informations-commune.gland.html>

# Appartements loué

Loyer net en CHF, Objet typique, intervalle de fluctuation de 50% (2024)



Une statistique concernant les critères des nouveaux résidents à Gland est faite par la Municipalité et sera transmise au cours de l'année 2025. L'objectif de ce document est de comprendre les causes et effets de ces stratégies de prix attractifs et de savoir quel type de personnes vient dans notre commune (familles, étudiants, retraités...).

En ce qui concerne la stratégie, nous percevons bien la recherche d'équilibre menée par notre Municipalité. De ce fait, nous regrettons l'absence d'un document permettant d'harmoniser ou d'établir clairement ce fil conducteur. Cette lacune complique l'élaboration d'une vision commune et cohérente pour l'aménagement du territoire à long terme. Un plan d'agglomération, ou la mise à jour du Plan d'Affectation Communal (PACom), serait indispensable pour guider les futures évolutions. Un tel document offrirait une vision et faciliterait la prise de décision sur ce type de préavis. Une preuve de confiance vis-à-vis de nos Municipaux ne signifie pas renoncer à un contrôle approprié et vision à long terme. L'absence d'un tel document complique notre positionnement. Un soutien de ce type serait bénéfique pour les conseillers, les habitants de Gland et les membres de la Municipalité. Le sujet du quartier de la Combaz a également été abordé lors de nos discussions. Son utilité n'est pas remise en question, c'est principalement son intégration dans le paysage quotidien, telle que validée par la commune, qui suscite des interrogations.

Nous sommes tous d'accord sur le fait que l'investissement dans l'immobilier dans notre région est positif, compte tenu de la pénurie de logements. Cependant, il est également crucial de considérer l'augmentation du trafic routier et d'évaluer les risques liés à la guerre des tarifs et à ses impacts sur les taux directeurs. Le monde évolue, tout comme notre commune.

Pourquoi ne pas envisager de patienter une année supplémentaire ? Les réalisations accomplies à ce jour sont déjà remarquables. Contracter des dettes additionnelles, alors que de nombreux projets sont actuellement en cours, semble prématuré. Il est aussi crucial d'adopter une approche mesurée quant aux rendements des biens acquis, tout en prenant en compte les futurs coûts d'entretien liés aux assainissements, ainsi que les contraintes énergétiques. Nous comptons sur la COFIN pour nous orienter judicieusement sur ces questions.

Une partie de la commission a exprimé son soutien à ce préavis, tandis qu'une autre se montre réservée. Si une opportunité véritablement exceptionnelle venait à se présenter, un conseil extraordinaire pourrait toujours être organisé en urgence. Bien que cette démarche soit contraignante, elle reste envisageable, et la porte demeure ouverte.

**Vœux :**

1.La commission technique exprime le souhait de disposer d'un document offrant une vision à long terme. Elle propose donc que le prochain règlement des constructions fasse appel à une commission d'Architectes pour la construction des immeubles, afin d'assurer une harmonie esthétique des constructions.

2.Elle demande également de ne pas négliger les infrastructures et d'améliorer ces dernières (accès routiers, crèche...) pour accueillir de nouveaux habitants dans de meilleures conditions.

**Conclusions :**

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à la majorité de ses membres, de refuser le préavis municipal n°75 relatif à l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Recommande de refuser :

L'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.- au total, charges éventuelles comprises, pour l'exercice du droit de préemption au sens de la LPPPL ;

## Signatures des membres de la Commission

PERNET Alain
SOLIMINE Tommaso 1 <sup>er</sup> membre
GRANDJEAN Dimitri
LAMARQUE Nathalie
WAEBER Anita