

Rapport de la Commission des finances portant sur 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)

Gland, le 28 avril 2025

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

La Commission des finances (ci-après : COFIN), composée de :

M.	Nicolas Pellet	PLR, 1er membre
M.	Samuel Freuler	GDG, rapporteur
M.	Alain Bringolf	GDG
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-e-s
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-e-s
M.	Evan Lock	GDG
M.	Rasul Mawjee	PLR
Mme	Isabelle Wegmann	UDC

s'est réunie les 24 mars, 10, 24 et 28 avril 2025.

Excusé-e-s

Le 24 mars : Alain Bringolf, Jérôme Frachebourg et Rasul Mawjee

Le 10 avril : Iulica Gorgoni et Jérôme Frachebourg

Le 24 avril : Iulica Gorgoni.

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Messieurs Gilles Davoine, Municipal, et Julien Ménoret, Chef du Service des finances, de l'économie et des sports, pour la qualité des informations fournies dans le cadre des réponses écrites à leurs questions ainsi que lors de la séance du 10 avril 2025.

Préambule

Notre assemblée avait déjà accordé par le biais du préavis n°9/2021 une enveloppe de CHF 15 Mios afin de permettre à notre Municipalité de préempter des objets immobiliers et permettre ainsi à la Ville d'acquérir des parcelles, construites ou non, et de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) dans le cadre de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Cette action permet d'œuvrer dans le sens de la politique du logement souhaitée par la Municipalité et le Conseil Communal.

Le montant accordé en 2021 étant épuisé, la Municipalité demande une nouvelle enveloppe afin de pouvoir continuer à préempter des objets intéressants jusqu'à la fin de la législature.

Informations

Les éléments juridiques et techniques étant clairement énoncés dans le préavis, ce rapport ne les reprendra donc pas.

Actuellement, la politique du logement démarrée en 2014, suite à l'étude Objectif Logement de 2011 a débouché sur les résultats suivants :

- *Développer plusieurs sites identifiés dans l'étude en favorisant la mixité sociale et en garantissant le vivre ensemble.*
- *Contrôler des loyers en pleine propriété (Lavasson 45-47) ou via DDP :*
 - *Parcelle 614 (4289) - La Chavanne - Cité Derrière ;*
 - *Parcelle 4233 (4287) - Eikenott - La Mobilière ;*
 - *Parcelle 4240 (4291) - Eikenott - Coopelia ;*
 - *Parcelle 1591 (4364) - Rue du Collège - Fondation Equitim ;*
 - *Parcelle ?? Fondation pour le logement de familles glandoises - Les Marronniers et Les Charmilles (Mauverney 16A et 16B)*
- *Soutenir financièrement la construction et l'exploitation de logements à loyer modéré (LLM), qui permettent à des familles et à des ménages aux revenus modestes de se loger convenablement. Le loyer est abaissé grâce à une subvention financée à parts égales par le Canton et la Commune.*
- *Négocier avec les promoteurs immobiliers pour obtenir des quotas de LUP (logement d'utilité publique) dans les nouveaux plans d'affectation, favoriser des partenariats public-privé et d'octroyer des bonus de construction lors de création de LUP. Ces logements - dont le prix est en-dessous de celui du marché - sont destinés à toutes les catégories de locataires (familles, personnes seules, seniors, étudiants, etc.) faisant partie de la classe moyenne. A ce jour, nous totalisons de 98 LLM (logements à loyer modéré), 185 LLA (logements à loyer abordable) et 62 LP (logements protégés) sur le territoire communal.*
- *Financer une aide individuelle au logement (AIL) à destination des ménages avec enfants à charge et ayant des revenus modestes, dans le but d'alléger la charge du loyer. La moitié du montant alloué est prise en charge par le Canton.*

Pour mémoire, les LUP (logements d'utilité publique) existant sur la Commune, sont de 3 sortes :

- **LOGEMENTS A LOYER MODERE (SUBVENTIONNES)**
98 logements à loyer modéré sont en location sur le territoire de la Ville de Gland. Ils permettent à des familles et à des ménages ayant des revenus modestes de se loger convenablement. Le loyer est abaissé grâce à une subvention financée à parts égales par le Canton et la Commune.
- **LOGEMENTS A LOYER ABORDABLE**
185 logements à loyer abordable ont été construits à ce jour sur le territoire communal. Ces logements, dont le prix est en-dessous de celui du marché, sont destinés à toutes les catégories de locataires (familles, personnes seules, seniors, étudiants, etc.) faisant partie de la classe moyenne. Ce type de logement ne bénéficie d'aucune subvention. A l'automne un nouvel immeuble locatif situé à la Rue de la Combe 24 a ouvert ses portes permettant de proposer 19 logements dans cette catégorie. Le traitement des candidatures (environ 90) et la mise en

location se sont étendus de septembre à décembre 2024 et a largement mobilisé les ressources du Pôle logement durant toute cette période.

- **LOGEMENTS PROTEGES**

62 logements protégés sont disponibles à la location sur le territoire communal. Les logements protégés ont une architecture adaptée qui favorise le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap. Ils peuvent être conventionnés avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), ce qui est le cas pour les logements proposés à Gland. Les locataires bénéficient d'un encadrement sécurisé et peuvent profiter d'une salle communautaire équipée pour des moments de partage et des repas pris en commun.

En 2024, le Conseil communal avait validé le préavis n°58 permettant de lancer une étude approfondie de la situation du logement et d'actualiser les objectifs pour une politique à l'horizon 2040. Les résultats devraient nous être présentés en fin d'année.

Pour rappel, l'attribution de logements de type LUP suit un processus clair en fonction du type de LUP :

- *Pour les logements protégés (LP) ou logements adaptés avec accompagnement (LADA), l'attribution est réalisée par une commission d'attribution définie par la loi. Celle-ci se composait jusqu'en 2024 de représentants du propriétaire, du CMS pour l'expertise médico-sociale, du prestataire de service et du service de la culture et des affaires sociales. Dès 2025, elles seront composées du propriétaire, du prestataire de service et du Brio (bureau régional d'information et d'orientation, entité du Réseau Santé la Côte)*
- *Pour les différentes catégories de logements à loyer abordable, le pôle logement centralise les demandes de logement des habitants et les analyse en fonction des critères comme le type de logement, la composition du ménage, le taux d'effort, la situation personnelle. Il propose la candidature de 5 personnes correspondant aux critères à la gérance. Le propriétaire, via sa gérance, décide de l'attribution et gère la suite directement avec les personnes concernées jusqu'à détermination du ou de la candidat-e retenue et son entrée dans le logement*
- *Pour les logements à loyer modéré, le processus est globalement identique, avec une étape supplémentaire. La gérance soumet le dossier sélectionné à la validation de la Direction du logement (DIL) du canton de Vaud avant de pouvoir valider l'attribution.*

L'affectation en LUP dure 25 ans pour les logements à loyer abordable (LLA), ensuite les loyers peuvent être augmentés selon le droit du bail et 15 ans pour les logements à loyer modéré (LLM), mais il faut faire des démarches pour les « désinscrire » du système. La Ville est soumise aux mêmes conditions que les privés ; souvent les collectivités publiques maintiennent leurs logements dans le système LUP.

Il y a actuellement une liste d'attente, sur laquelle tout intéressé peut venir s'inscrire, même s'il n'habite pas dans la Commune. Par contre, comme l'attribution fait l'objet d'une sélection par le Service de la Culture et du Social, la pratique montre que, dans les faits, la quasi-totalité des appartements de type LUP est occupée par des Glandois-es.

Les pratiques d'autres collectivités sont les suivantes : pour les petites communes, l'exercice du droit de préemption est compliqué, souvent par manque de moyens. Eysins et Tannay ont par exemple eu recours à un préavis en urgence.

Des villes comme Nyon, Montreux, Morges et Yverdon ont des fonctionnements semblables au nôtre, avec des autorisations générales. Pour la législature en cours, seule Morges y a déjà fait appel pour CHF 3.5 Mios. Yverdon étant limitée à 5 Mios par cas, elle n'a pu agir, car les opérations possibles dépassaient cette limite.

La COFIN est consciente de la nécessité de développer des LUP. Néanmoins, le résultat financier final doit être positif. Il n'est pas souhaitable que les loyers LLA soient subventionnés par les impôts. Nous avons donc demandé à étudier les plans financiers pour les différents projets.

Les services de la Ville nous ont fourni des documents Excel qui présentent le calcul de rentabilité pour chaque objet. Pour plus de lisibilité et de compréhension, nous les avons condensés en un seul fichier avec les mêmes hypothèses pour chacun :

Objet	Grand'Rue9	165 + 168	Rue du Midi 1-3
Coût achat/développement	8733437	9081000	8033724
Etat locatif	186915	183645	353616
Mandat de régie 4,5% de l'état locatif	8411	8264	15913
Primes assurance	5000	5000	5000
Frais d'entretien 12% de l'état locatif	2500	0	42434
Total des charges annuelles	15911	13264	63347
Frais financiers	131002	136215	103635
Taux estimé/effectif	1,50%	1,50%	1,29%
Rendement net	40002	34166	186634
Rendement net en %	0,46%	0,38%	2,32%

Pour les deux premiers objets, les frais d'entretien sont réduits en raison de leur nouveauté. En effet dans les premières années, les locataires ne bougent pas beaucoup et les équipements ne tombent pas en panne.

Si l'on étudie une hypothèse plus défavorable, avec un taux de financement de 1.7% et en appliquant les mêmes charges que pour l'immeuble sis rue du Midi (charges avérées pour un immeuble de 53 ans), la situation reste toujours juste à l'équilibre.

Objet	Grand'Rue9	165 + 168	Rue du Midi 1-3
Coût achat/développement	8733437	9081000	8033724
Etat locatif	186915	183645	353616
Mandat de régie 4,5% de l'état locatif	8411	8264	15913
Primes assurance	5000	5000	5000
Frais d'entretien 12% de l'état locatif	24930	22037	42434
Total des charges annuelles	38341	35301	63347
Frais financiers	148468	154377	103635
Taux estimé/effectif	1,70%	1,70%	1,29%
Rendement net	105	-6033	186634
Rendement net en %	0,00%	-0,07%	2,32%

Pour la rue du Midi, étant donné que le rendement actuel est largement positif (2.3% après frais financiers, frais d'administration et frais d'entretien, resp. 4.5% et 12% de l'état locatif) et que l'état locatif global entre dans les critères LUP du Canton, la situation est actuellement favorable. Néanmoins, au vu de l'ancienneté des constructions, une rénovation énergétique complète est à prévoir à moyen terme, afin de les conforter au Standard Bâtiment 2019.1 que la Ville applique à ses bâtiments. Il faudra donc être attentifs à la nouvelle situation lors de la présentation d'un futur préavis pour la rénovation.

Par ailleurs, la parcelle dispose encore de droits à bâtir de 294 m² (sur trois niveaux) permettant de réaliser un bâtiment de 882m² de surface de plancher.

Enfin, en cas de refus du Conseil communal du préavis de réalisation, il n'y a plus de raison de rester propriétaire du bien-fonds préempté. L'objet serait alors reproposé à l'acheteur initial en priorité (ou tout autre ensuite) au prix initial convenu. Cela engendrerait pour la Ville la perte des différents frais d'études, de notaires et d'indemnités diverses.

Délibérations

Au vu des informations ci-dessus, il est patent qu'une rentabilité non nulle est fragile à dégager. En effet, en fonction des coûts définitifs de construction, des hypothèses de frais d'exploitation et des coûts du crédit la marge est très faible voire nulle.

Mais comme ces objets sont versés au patrimoine financier, ils n'ont pas besoin d'être amortis (selon la Loi sur la Comptabilité des Communes, MCH2). Le calcul n'est pas tout à fait le même que pour un investisseur privé, et donc toute rentabilité positive est bonne à prendre pour les finances communales.

Il n'en reste pas moins que l'achat de parcelle de gré à gré permettrait probablement de négocier de façon plus intéressante avec les vendeurs afin de pouvoir obtenir des parcelles à des prix plus intéressants et permettant de mener des projets avec une rentabilité mieux assurée.

Néanmoins, la préemption reste un moyen très intéressant pour que la Collectivité puisse se rendre acquéreuse de parcelles/objets immobiliers qui permettent de mettre à disposition des citoyens de la Ville des appartements à prix préférentiels, tout particulièrement en ces temps de difficulté pour la classe moyenne à se loger dans la région.

La COFIN est donc d'avis de continuer ces achats et trouve le présent préavis entièrement justifié.

Par ailleurs le Municipal nous a informés de l'existence à Vevey d'une Commission permanente du Conseil communal qui accompagne la Municipalité dans la démarche de préemption dont ce préavis est l'objet. Cette situation nous paraît souhaitable dans la mesure où elle redonne une influence au Conseil communal dans l'acquisition de biens immobiliers dont c'est la prérogative.

La COFIN va donc proposer une motion afin d'amender le règlement du Conseil communal dans ce sens.

Vœux

Dans l'attente de la création de la nouvelle Commission permanente, la COFIN demande à la Municipalité d'être particulièrement attentive à la rentabilité avérée des objets achetés.

La COFIN encourage également la Municipalité à une démarche proactive pour l'achat de bien-fonds qui pourraient être intéressants dans le cadre du développement global de notre cité, en passant par la voie « normale » du préavis.

Conclusions

La COFIN est consciente de la fragilité du calcul de rentabilité lié à l'achat et l'exploitation de LUP suite à l'exercice du droit d'emption. Néanmoins, au vu de nos discussions, nous sommes d'avis qu'il faut continuer à donner une certaine capacité d'action à la Municipalité afin de pouvoir poursuivre de telles acquisitions, et par la même continuer à développer le parc d'appartements communal à loyers raisonnables.

La Commission des finances recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 75 et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur 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 ;
- II. d'accorder cette autorisation pour la durée de la législature 2021-2026 et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales, conformément à l'art. 16 al. 2 du Règlement du Conseil communal.

Signatures des membres de la Commission des finances

Nicolas Pellet 1 ^{er} membre	Samuel Freuler Rapporteur	Alain Bringolf Membre
Jérôme Frachebourg Membre	Angelita Galvez Membre	Iulica Gorgoni Membre
Evan Lock Membre	Rasul Mawjee Membre	Isabelle Wegmann Membre