

Rapport de la Commission des finances
Préavis municipal n° 82 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de finalisation du Plan d'affectation Gare Sud, incluant la démarche participative et l'analyse de la structure juridique du projet.

Gland, le 18 août 2025

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

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

s'est réunie les 23 juin, 10 juillet et 18 août 2025.

Excusé-e-s

Le 23 juin : Jérôme Frachebourg, Sébastien Bertherin

Le 3 juillet: Iulica Gorgoni, Alain Bringolf, Rasul Mawjee, Sébastien Bertherin

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Messieurs Gilles Davoine, Municipal des Finances, de l'Economie, des Sports et des Domaines, et Julien Ménoret, Chef du Service des Finances, de l'Economie, des Sports et des Domaines, pour la qualité des informations fournies dans le cadre des réponses écrites à leurs questions.

Préambule :

Le présent préavis est le premier de cinq ayant pour but de finaliser et légaliser le Plan d'affectation (PA) Gare Sud et d'y construire des bâtiments. Cette première étape doit déterminer la structure juridique et organiser une démarche participative afin de connaître l'avis de la population.

Informations :

Pour commencer, la COFIN a voulu savoir quelles étaient les dépenses effectuées à ce jour concernant ce PA. Ci-dessous un tableau récapitulatif des montants fournis par la Municipalité.

Certification 2000 Watt

- Étude de faisabilité	CHF	9'144.00
- Dossier de certification	CHF	15'191.00
- Audit et certification par Suissénergie	CHF	9'000.00
- Soirée de remise du prix	CHF	19'902.00
- Subvention cantonale	CHF	10'832.19

- Total certification 2000 Watt	CHF	42'404.81
Préavis no 36/2012	CHF	305'502.45
Préavis no 66/2014	CHF	242'479.81
Autres coûts y relatifs (maquette 3D, adaptation du dossier pour la labellisation site à 2000 W et émoluments cantonaux)	CHF	28'832.75

Total	CHF	619'219.82
		=====

Le label 2000 Watt ayant été supprimé et remplacé par le label SNBS-Quartier (Standard de Construction Durable Suisse pour les Quartiers), la COFIN s'est interrogée sur la nécessité d'obtenir ce label. La réponse de la Municipalité est la suivante :

« Il prolonge les buts et acquis du label société 2000W. Il intègre de manière plus détaillée les valeurs du développement durable (notamment la participation) dans ses critères. Les impacts attendus sont notamment : un quartier exemplaire sur terrains communaux, une facilitation de suivi et clarté des exigences auprès des futurs investisseurs, un support pour le concours d'architecture. Enfin, c'était également une condition de l'obtention du label Cité de l'Energie Gold. En ce sens, la commune envoie ainsi un message fort d'exemplarité, ceci factuellement. »

Le label SNBS-Quartier a un coût. En plus des CHF 23'782.50 devisés pour la certification provisoire, un montant de CHF 15'000.- sera payé pour la certification définitive et son renouvellement unique au bout de cinq ans, appelé Re-certification unique. A noter qu'une subvention cantonale d'environ CHF 10'000.- est admissible une fois la certification provisoire décernée. Celle-ci s'ajoute à celle de CHF 10'832.19 déjà obtenue.

Le montant de la finalisation du PA se monte CHF 91'028.33. Ce montant se détaille comme suit :

- Prestations des urbanistes (mise à jour du plan, du règlement, du rapport justificatif 47 OAT, les bilatérales cantonales, l'information et la procédure d'enquête publique, ainsi que la procédure d'approbation)

CHF 56'000.00

- Prestations des ingénieurs mobilité qui comprennent la révision du concept de mobilité et les coordinations utiles

CHF 10'688.93

- Prestations des ingénieurs en environnement, qui comprennent la mise à jour de leur rapport sur le bruit ainsi qu'une étude sur la pollution des sols, désormais nouvelle exigence impondérable pour le développement du quartier

CHF 24'339.40

Total CHF 91'028.33

=====

Les prestations déjà payées ont permis de constituer le dossier du PA et d'effectuer un examen préalable et complémentaire auprès des services du Canton.

La procédure se déroule sur une période de cinq ans, à raison d'un préavis chaque année. La complexité de chaque préavis et le fait que la commune est propriétaire de l'entier des parcelles ne permet pas de regrouper les préavis. En cas de refus du préavis, tout le projet s'arrête.

La COFIN a demandé à connaître le coût total du projet quel que soit la structure juridique. La réponse est environ 70 à 100 millions de francs. A ce stade il est difficile de donner un chiffre plus précis.

Les dépenses pour les Préavis n° 36/2012 et n° 66/2014 ne sont pas perdues. Le SBU nous répond :

« Tous les éléments sont repris, prolongés, et adaptés selon les évolutions des exigences cantonales et fédérales. Les résultats du concours d'urbanisme (préavis 36/2012) ont été la base de l'établissement du Plan d'affectation (préavis 66/2014) qui lui-même se poursuit via le présent préavis et ses différents volets. »

Enfin la COFIN a voulu savoir comment le PA Gare Sud s'intégrera dans le PACom (Plan d'affectation communal) et quelles étaient les remarques du canton concernant le PA Gare Sud. Il s'avère que le PA Gare Sud est autonome et donc n'a pas d'influence sur le PACom. Il sera matérialisé par un « trou » dans le plan. Ceci s'explique de la manière suivante : *« Selon la loi, un PACom peut définir des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes. Le territoire peut être ainsi couvert par plusieurs planifications différentes. Le PA Gare sud fait l'objet d'un plan spécifique afin de définir avec plus de précisions les aménagements du futur quartier, il y aura par conséquent effectivement un « trou » dans le PACom pour ce secteur (tout comme cela sera le cas pour les planifications déjà en vigueur par exemple le PPA La Combaz ou encore le PA Lavasson) ».*

Le Canton, quant à lui, lors des deux allers-retours, a émis des remarques sur les aspects d'hydrogéologie, d'ordonnance sur la protection contre le bruit (OBP), d'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) et sur la mobilité.

Délibérations

La COFIN ne voit pas d'éléments qui pourraient entraver la marche en avant de ce projet. D'habitude la COFIN ne rapporte pas sur des Préavis d'un montant inférieur à CHF 300'000.-. Néanmoins, vu que les coûts de réalisation seront très élevés la COFIN a souhaité rapporter dès le début du processus afin d'avoir une vue d'ensemble sur tout le projet. Il n'y a ni vœu, ni amendement. La COFIN remercie le SFin et le SBU pour ce Préavis clair, concis et complet.

Conclusions

Au vu des informations ci-dessus, la Commission des finances recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 82 et de prendre les décisions suivantes :

décide

- I. - d'accepter le préavis n° 82 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de finalisation du PA Gare sud, incluant la démarche participative et l'analyse juridique du projet ;
- II. - d'accorder le crédit de CHF 205'000.- et autoriser la Municipalité à mener les études :

prend acte

- I. - de l'amortissement du montant net de CHF 205'000.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant la fin des études.

Signatures des membres de la Commission

Nicolas Pellet ; 1 ^{er} membre	Iulica Gorgoni
Evan Lock ; rapporteur	Rasul Mawjee
Jérôme Frachebourg	Sébastien Bertherin
Alain Bringolf	Isabelle Wegmann
Angelita Galvez	