

Rapport de la Commission technique

Préavis municipal n°95 relatifs à la Politique de l'habitat et du logement et au règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable (LLA)

Gland, le 26 mai 2026

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 95, composée de :

BOVET Regina	GdG
GRANDJEAN Dimitri	GdG rapporteur
WAHLEN Léonie	PLR 1 ^{er} membre
HONKOU Klenam	PS-Les Verts
BUFFAT Ahimara	UDC

s'est réunie le mardi 26 mai 2026 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.

Table des matières

Préambule	Error! Bookmark not defined.
Exposé	Error! Bookmark not defined.
Constat de l'étude	3
Dynamiques futures	4
Anticipation et mise à jour de la politique du logement	6
Analyse du règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable	Error! Bookmark not defined.
Objet du règlement	6
Examen en détail des articles	Error! Bookmark not defined.
Ajout de « l'ancrage familiale » comme condition d'occupation	7
Choix des titres de séjours exigé comme condition d'occupation	7
Tableau comparatif des règlements des différentes communes sur le point des conditions personnelles	7
Ajout d'un nombre maximal d'occupant	9
Calcul du taux d'effort	9
Dérogation municipale	9
Procédure d'attribution	10
Ordre de priorité	10
Autre disposition de procédure	11
Dispositions finales	11
Conclusions	Error! Bookmark not defined.
Signatures des membres de la Commission	Error! Bookmark not defined.

Préambule

Ce préavis fait suite au préavis N°58 portant sur un crédit d'investissement pour le développement d'une politique de l'habitat et la mise à jour de l'« Objectif logement ». Dans ce dernier, le conseil communal avait accepté de dépenser 145'935.00 CHF pour la réalisation de 4 études dont la plus importante portait sur la politique du logement. Il demandait aussi de réviser et de créer un nouveau « Objectif logement », un document fixant des objectifs clairs de production de logements dans un délai fixé, visant ainsi à atténuer de manière significative la pénurie de logements, pour une portée programmatique sur les 15 à 20 prochaines années. La municipalité ayant reçu les résultats de l'étude menée par l'entreprise CBRE. Sur la base de cet état de lieux et des scénarios d'évolution potentiels, ce préavis présente la vision de la Municipalité au travers un plan d'action en 4 axes et demande au conseil de faire adopter un règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable. Dans la suite de ce rapport, nous expliquerons d'abord brièvement les résultats de l'étude, les dynamiques observées ainsi que les solutions que la municipalité propose. Puis nous exposerons l'analyse que la commission fait du règlement et nous fournirons une explication détaillée des choix de la commission pour chaque article.

Exposé

L'étude réalisée par la société mandatée, se basant sur des données de 2024 et 2022, a produit plusieurs constats et souligne plusieurs dynamiques futures. La municipalité propose au conseil communal une politique basée sur ces constats.

Constat de l'étude

L'étude constate que Gland est une ville qui possède plusieurs atouts. Elle possède un stock de logement équilibré et bon marché, relativement au reste du district de Nyon, même si ces derniers se font un peu vieillissants, ayant été construit majoritairement entre 1970 et 2000. Contrairement au reste de l'arc lémanique, notre ville reste donc relativement abordable, ayant des prix inférieurs à d'autres localités.

Notre ville possède un bon équilibre socio-démographique avec 5'900 ménages composés de la manière suivante : 16 % sont des jeunes ménages, 20 % des ménages d'âge moyens, 18 % des seniors et 45 % des ménages familiaux, dont 20 % avec enfants adultes. Gland compte plus de ménages familiaux et de familles avec enfants adultes que Lausanne et Vevey, mais moins que le Mont-sur-Lausanne. Les jeunes sont moins représentés à Gland que dans les villes-centres. La commune contient une part de ménages d'âge moyen relativement similaire aux grandes villes et les seniors sont également proches de la moyenne.

Sur les nouveaux habitants de ces 5 dernières années, 44 % viennent de la Commune ou du district, 28 % proviennent du Canton de Vaud ou de Genève. En moyenne, les personnes résident à Gland depuis 12 ans, avec cependant des différences selon les quartiers. Finalement, la répartition des classes de revenus est aussi similaire à la moyenne suisse, avec 20 % de ménages modestes, 60 % de ménages de la classe moyenne (contre 55,2 % en Suisse¹) et 20 % de ménages aisés. Cet équilibre socio-démographique montre que la ville est attractive pour tous les types de ménage. Il est vu comme un atout et sa préservation en est un point important de la stratégie de la commune.

Contrairement à une l'image de cité-dortoir que certain lui prête, deux tiers des habitants restent en journée dans la commune soit 9'000 personnes, à savoir les enfants, les seniors, les actifs travaillant à Gland et les non-actifs. Si on ajoute à ces 9'000 personnes, les 5'200 actifs qui viennent travailler à Gland chaque jour, environ 14'500 personnes sont présentes en journée à Gland.

¹ OFS - <https://www.admin.ch/fr/newnsb/k2LqGpxyOM0bpeSZV-PMb>

Finalement, la ville possède une faible densité du bâti, de bas gabarits et un ratio de verdure appréciable, ce qui lui confère un charme similaire à la cité-jardin utopique de Ebenezer Howard, mise en application dans les villes anglaises de Letchworth Garden City et de Welwyn Garden City.

Cependant, la Ville de Gland est en situation de pénurie aiguë de logement depuis plusieurs années. Entre 2022 et 2025, la Commune connaissait un taux de vacance compris entre de 0.3% et 0.5%, alors qu'un taux de 1.5% est généralement considéré comme le seuil d'équilibre du marché du logement. En 2024, le taux était de 0.29 %.

L'étude souligne que 80 % des ménages Glandois pourraient se loger au prix du marché dans des logements existants correspondant à leur taille de ménage. Cependant une proportion significative rencontre des difficultés. Environ 20 % des ménages de Gland, qui cherchent un logement, ont besoin d'un logement d'utilité publique (LUP)² : parmi eux, 55 % correspondent aux loyers des logements à loyer abordable (LLA)³ et 45 % à ceux des logements à loyer modéré (LLM)⁴. Ce constat est similaire à celui énoncé dans le préavis N°58. Pour rappel, en 2024, pour environ 300 logements, toutes catégories LUP confondues, il existait une liste d'attente de plus de 300 ménages⁵. Des catégories de ménages sont plus touchées par ces difficultés : les ménages solos, les couples du 3ème/4ème âge ainsi que les familles monoparentales. Toutes peinent à trouver un logement disponible sur le marché. Cette situation de forte tension reflète paradoxalement les nombreux atouts de Gland : une ville active, des prix encore raisonnables, un bon équilibre socio-démographique et un cadre de vie attractif proche de la nature. Cette tension doit néanmoins être résorbée, en particulier au regard des futures dynamiques démographiques et urbaines à venir.

Dynamiques futures

Le développement d'une politique publique du logement est aussi nécessaire à cause de plusieurs dynamiques susceptible de remettre en question ces atouts et d'aggraver la pénurie de logement. Tout d'abord, la ville connaît une accélération de la construction de petits logements à loyer élevé. L'étude soulève que le parc immobilier glandois a eu durant de nombreuses années une part significative de grands logements, contrairement au reste du district. Cependant la tendance est en train d'évoluer. Ces 10 dernières années, les logements ayant le plus été construit sont les 1 à 2 pièces, qui ont connu une augmentation de +3.2%/an, puis les 3 pièces, ayant connu une progression de +2 %/an. La plus forte rentabilité, au m², des petits logements font que les développeurs ont davantage tendance à privilégier ces typologies, plus intéressantes financièrement. De plus, dans le parc existant, du fait de la forte rotation des petits appartements, ceux-ci reviennent plus souvent sur le marché. Leurs prix sont par conséquent plus élevés et plus proches du marché neuf que les grands appartements. Le risque est donc double, de voir le prix des petits appartements prendre l'ascenseur tout en ayant un exode des jeunes couples lors de l'arrivée du premier enfant, incapable de trouver un logement correspondant à leurs besoins. Face à ce déséquilibre, il devient impératif pour la Commune de veiller à garder un parc de petits logements à loyer abordable, tout en préservant un nombre suffisant de grands logements, de toutes catégories de loyer, pour continuer de proposer des habitations pour les familles. Ainsi Gland pourra maîtriser son développement et maintenir un parc immobilier diversifié, demeurant une ville familiale. Par ailleurs, s'agissant des logements d'utilité publique neufs (LLA), on constate que les loyers des 1 et 2 pièces du marché libre sont supérieurs de 25 % à 40 % à ceux des LLA, alors que pour les 3 à 5 pièces, les niveaux de loyer sont quasiment équivalents. Il en ressort que l'utilité publique des LLA se manifeste principalement pour les petits logements, en ce qu'ils permettent de maintenir des loyers abordables pour cette catégorie d'appartements.

²<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif>

³<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/logements-a-loyer-moderes-llm>

⁴ <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidies/logements-subsidies-aide-a-la-pierre>

⁵ Voir préavis N°58/2024 et rapport de la commission technique, p.2

Dans le cas des logements de plus de 3 pièces, il faut conjuguer le manque d'investissement avec le phénomène de sous-occupation. Selon les normes d'occupation, un logement est considéré comme sous-occupé lorsqu'il compte au moins deux pièces de plus que la taille du ménage. Cette proportion est particulièrement élevée chez les seniors, près de 70 % d'entre eux habitant un tel logement, et elle atteint encore près de 60 % chez les ménages d'âge moyen.

Le fait que ce phénomène touche particulièrement les ménages seniors s'explique par le fait que les ménages seniors restent dans le domicile familial après le départ des enfants, de sorte qu'un logement dimensionné pour une famille n'est plus occupé que par un couple. Qu'ils soient locataires ou propriétaires de longue date, ils ne ressentent pas de pression financière à déménager, d'autant plus si l'offre de logements plus petits, adaptés et abordables dans leur quartier demeure limitée. Cependant, les ménages les plus âgés ont une forte demande pour des logements protégés, autrement appelés logements adaptés avec accompagnement (LADA)⁶. En effet, un appartement trop grand peut devenir un fardeau, avec un environnement parfois accidentogène ou impossible à parcourir en cas de handicap. Surtout, le logement protégé permet un maintien à domicile, solution très souvent souhaitée par les seniors plutôt qu'un placement en EMS.

Avec le vieillissement de la population, ce phénomène va prendre de l'ampleur. Les besoins en logements adaptés et protégés vont s'accroître, alors que la dynamique de marché pousse les promoteurs à produire avant tout de petits logements pour jeunes actifs ou couples. Pour permettre à ses résidents actuels et historiques de rester à Gland et accompagner le vieillissement de la population, la Commune doit donc résister à cette tendance en négociant la programmation et en maîtrisant l'attribution, de manière à répondre aux besoins des ménages âgés tout en libérant le stock immobilier sous-utilisé.

Finalement, l'étude pointe aussi que le parc de logement d'utilité publique (LUP), c'est-à-dire l'ensemble des logements de type logements à loyer modéré (LLM), logements à loyer abordable (LLA), logements accessibles (LA)⁷ et logements adaptés pour les seniors (LADA)⁸ va avoir tendance à disparaître à moyen terme.

Tout d'abord, il faut adresser la différence entre les chiffres communaux et les chiffres cantonaux. En effet, les chiffres cantonaux postulent qu'il existe 204 LUP tandis que les chiffres de la commune en comptent 309. Il s'agit en fait d'une différence de catégorisation. Le canton ne considère pas les « logements accessibles (LA) » comme des LUP, les premiers ayant été conventionnés avant l'entrée en vigueur de la LPPPL. Une fois que cette différence est expliquée, il faut aussi comprendre que la règle qui s'applique au LLA, l'art.25 RLPPPL /VD⁹ stipule que le contrôle des loyers des LLA disparaît après 25 ans, dans le cas où l'appartement n'est pas soumis à un quota dans le plan d'affectation. En réalité, cette règle de 25 ans s'applique à toutes la catégorie des LUP¹⁰, exception faites de logement accessible qui ont une durée de 15 ans. De ce fait, dans le scénario où la commune ne stipule pas explicitement de quotas, le stock va diminuer drastiquement après 25 ans, pour ne représenter que 1.2% du parc de logement disponible contre 4.9% actuellement. Le résultat final représente les logements que la commune possède et l'étude assume qu'il ne changerait pas de statut. A noter que cette dynamique se poursuit jusqu'en 2050 avec la fin des abaissements de loyer entre 2042 et 2046 pour le quartier de la Combaz. Il est donc important que la commune anticipe cette réduction et puisse planifier un renouvellement du stock de logement d'utilité publique. L'étude souligne que l'introduction du quota de 30 % de LUP dans toutes les zones du PACom pourrait générer environ 370 logements LUP supplémentaires, auxquels s'ajouteraient 230 dans les grands projets. Cela représenterait 8 % du parc total en 2040, un complément indispensable à la préservation du parc

⁶ <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/logements-a-loyer-abordable-lla>

⁷ Cette catégorie représente l'ensemble des logements qui font l'objet d'une convention entre la commune et un propriétaire privé avant l'entrée en vigueur de la LPPPL, et qui ne rentre donc pas dans le cadre des LLA

⁸ <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/logements-protoges-construits-avec-ou-sans-subsvention-cantonale-lp>

⁹ RÈGLEMENT d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) du 25 octobre 2017, état au 01.11.2023.

¹⁰ Voir les différentes catégories sur le site vd.ch, toutes ont une durée de 25 ans

existant. On voit ici l'importance du développement d'un développement d'une politique intégrée de l'habitat et du logement en particulier dans le PACom et dans les futurs quartiers.

Anticipation par la création d'une politique du logement

Face à ces défis, la municipalité souhaite créer une politique de logement sur 4 axes. Elle veut :

1. Développer une Politique de logements d'utilité publique à l'échelle de la Commune
2. Programmer les nouveaux projets en réponse aux besoins des groupes cibles,
3. Développer des mesures pour répondre aux besoins spécifiques des groupes-cibles prioritaires
4. Poursuivre le développement d'une politique de l'habitat forte, transverse et coordonnée.

Cette politique cherche donc à encourager la création de logements d'utilité publique, leur conservation et favoriser leurs bonnes utilisations, tout en les attribuant prioritairement aux groupes cibles suivants, selon leurs besoins :

- **Les ménages de familles**, particulièrement monoparentales ou défavorisées, pour l'obtention de logements de taille suffisante à des loyers abordables ;
- **Les ménages seniors**, pour réduire la sous-occupation et leur permettre d'accéder à un logement protégé ou adapté favorisant le maintien à domicile ;
- **Les ménages seuls ou en couple modestes**, pour préserver une offre de loyers abordables

Pour favoriser le ciblage de ces groupes, la municipalité propose la création d'un règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable.

Analyse du règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable

Objet du règlement

L'objet du règlement est la catégorie dites des logements à loyers abordables (LLA). Comme dits précédemment, ils font partie de l'ensemble des logements d'utilité publique (LUP). La catégorie des LLA s'adresse en principe à tous les locataires sans égard à leur situation financière ou familiale. Le loyer est plafonné sur des critères techniques, sans aide financière directe. Le cadre légal fait que par défaut, ce type de logement est encadré par la LPPPL. Pour être reconnu comme LLA, le propriétaire doit faire reconnaître le statut d'utilité publique du logement. Ce statut fixe un plafond au loyer en fonction de la zone géographique et du nombre de pièce du logement¹¹. Gland se situe dans la zone IV, ce qui fixe le prix à 238 CHF/m²/année pour un studio. Ce prix peut être majoré (cumulativement) de 5% si des performances énergétiques accrues ont été réalisés sur le bâtiment ou si les logements sont construits de manière volontaire. Toutefois, la réglementation ne fixe pas de cadre sur le taux d'occupation ni les revenus des occupants. Par défaut, c'est donc la régie qui choisit le candidat qu'elle veut. C'est pourquoi la législation cantonale permet aux communes de se doter de règles spécifiques au travers d'un règlement communal pour affiner ces préférences sur le type de locataire.

But du règlement

Les buts du règlement sont donc de fixer la politique dans l'attribution des logements et d'avantager les résidents glandois pour l'acquisition de tel logement. En s'appuyant sur les recommandations

¹¹https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/lpppl_limites-loyers-lla_indexation.pdf

cantonaux¹², le service de la culture et des affaires sociales a proposé un règlement au conseil communal. La commission a analysé le règlement présenté et elle s'est particulièrement intéressée au point du règlement qui déroge ou innove par rapport aux recommandations cantonales. En effet, le règlement est soumis à l'approbation de la Direction du logement du Canton et ces points doivent donc être examinés minutieusement pour s'assurer que le règlement soit approuvé.

Examen en détail des articles

Dans ce chapitre, la commission analyse les différents articles les uns après les autres et donne les raisons de son approbation des dits articles.

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Objet

1 Le présent règlement fixe les conditions d'occupation des locataires des logements à loyer abordable (LLA) reconnus d'utilité publique au sens de l'art. 27 LPPPL sur le territoire communal.

2 Il est applicable aux contrats de baux à loyers qui débutent après l'approbation cantonale du présent règlement.

Article 2 Autorité compétente

1 Le service communal en charge du logement est l'autorité compétente au sens du chapitre.

Le premier chapitre et ces deux premiers articles sont tirés des recommandations cantonales. Ils font sens pour la commission et ils sont donc acceptés sans plus de discussion.

Ajout de « l'ancrage familiale » comme condition d'occupation

CHAPITRE II CONDITIONS D'OCCUPATION

Article 3 Conditions personnelles

a) Domicile, activité professionnelle ou attache territoriale

3. Se rapprocher d'un réseau familial ou de proche aidant déjà établi sur le territoire glandois.

Pour le chapitre deux, au troisième article, le règlement donne les deux conditions cumulatives nécessaire pour pouvoir occuper un LLA. La première condition, relevant de l'ancrage géographique de la personne, a reçu l'ajout d'un critère suffisant de plus. Cette condition est celle de l'ancrage familial. Ce point est introduit pour aider une personne qui voudrait s'installer à Gland, car elle aurait des attaches familiales dans la ville. L'idée derrière cette condition est d'aider les personnes ayant précédemment quitté Gland ou qui ont besoin d'un soutien familial à s'établir à Gland.

Choix des titres de séjours exigé comme condition d'occupation

CHAPITRE II CONDITIONS D'OCCUPATION

Article 3 Conditions personnelles

b) Nationalité ou autorisation de séjour

- Avoir la nationalité Suisse ou être titulaire d'une autorisation de séjour B, C ou F.

La deuxième condition cumulative ressort du critère de la nationalité ou du titre de séjour dont la personne jouit. Le règlement cantonal ne stipule pas de type de permis de séjour particulier. La proposition du service de la culture et des affaires sociales n'a pas été modifiée. La commission a apprécié cette condition au regard de plusieurs arguments. Premièrement, que les détenteurs d'un permis B, C ou F devait déjà résider ou travailler à Gland pour remplir la première condition. De plus,

¹²https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/lla_specimen-reglement-communal.pdf

tous ces permis ont accès au marché du travail. Finalement, le permis B et C donne accès au droit politique communaux après une certaine période.

En comparaison, les autres communes s'étant déjà dotées d'un règlement sur le sujet ont choisi ces solutions :

Tableau comparatif des règlements des différentes communes sur le point des conditions personnelles	
Bussigny	Nationalité Suisse ou permis B, C et F ¹³
Le Mont-sur-Lausanne	Aucune condition de permis ¹⁴
Morges	Aucune condition de permis ¹⁵
Nyon	Nationalité Suisse ou permis B et C ¹⁶
Vevey	Nationalité Suisse ou permis B, C et F ¹⁷

On observe que deux communes, le Mont-Sur-Lausanne et Morges, n'ont pas choisi de mettre de condition sur le type de permis. Elles demandent uniquement soit une résidence ou un travail sur le territoire de la commune depuis une certaine durée de temps. Vevey et Bussigny optent pour la variante retenue dans le présent règlement. Nyon, seul, retient une variante qui enlève le permis F. Il n'existe pas d'explication dans le préavis nyonnais. Nous ne connaissons donc pas les motivations nyonnaise.

Le permis F est une spécialité Suisse. Selon l'annuaire statistique Vaudois¹⁸, en 2024, la population totale des personnes pourvues de ce permis était de 4780 personnes. Ce statut est régi par l'Art. 83 LEI¹⁹. Ce permis est reçu lorsque la personne ne remplit pas les conditions requises pour obtenir le statut de personne réfugiée en vertu du droit international. Toutefois, si le SEM constate qu'un retour dans le pays d'origine serait illicite, impossible ou qu'il ne pourrait être raisonnablement exigé en raison, par exemple d'une guerre empêchant toute expulsion, le SEM ordonne l'admission provisoire. Selon l'Organisation Suisse d'Aide aux Réfugiés : « L'admission provisoire est un cas unique. Sur l'échiquier européen, seuls la Suisse et le Liechtenstein ne reconnaissent pas de statut de protection pour les personnes déplacées par la guerre et la violence. Dans les États de l'UE, elles obtiennent un statut de protection subsidiaire qui, dans de nombreux domaines, accorde aux personnes déplacées par la guerre et la violence et sans statut de réfugié, les mêmes droits et avantages que les personnes réfugiées. »

Il faut noter que l'art. 83 LEI, al. 7 précise que les personnes faisant l'objet d'une peine longue de prison, de mesure thérapeutique imposé, menaçant la sécurité du pays ou dont le renvoi est impossible du fait de leurs comportements ne sont pas admis à titre provisoire. L'alinéa 9 précise aussi que l'admission provisoire n'est pas ordonnée ou prend fin avec l'entrée en force d'une expulsion obligatoire.

¹³https://www.bussigny.ch/images/20260306_Bussigny_r%C3%A8glement_LLM_et_LLA_aprouv%C3%A9_canton.pdf

¹⁴https://www.lemontsurlausanne.ch/fileadmin/documents/Tous_documents/4_Le_Mont_officiel/4.7_Reglementation_communale/94_Reglement_conditions_d_occupation_des_logements_a_loyers_abordable_2025.08.21_cbess.pdf

¹⁵<https://www.morges.ch/media/document/1/reglement-lup-definitif-signé-20210721.pdf>

¹⁶<https://www.nyon.ch/media/document/0/reglement-communal-sur-les-conditions-d-occupation-de-logements-et-aide-a-la-pierre-et-loyers.pdf>

¹⁷https://www.vevey.ch/sites/default/files/2025-11/R%C3%A8glement_logements_Aide%20%C3%A0%20la%20pierre_sign%C3%A9.df_.pdf

¹⁸ Annuaire statistique du canton de Vaud, Carole Martin, 49e édition, janvier 2026, p. 29 et 30

¹⁹ Loi fédérale sur les étrangers et l'intégration (LEI) du 16 décembre 2005 (État le 1er février 2026) <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2007/758/fr>

Ajout d'un nombre maximal d'occupant

Article 4 Degré d'occupation

6. Le nombre d'occupants maximal par LLA est fixé comme suit :

- a) Logement de 1 ou 2 pièces : 2 personnes
- b) Logement de 3 pièces : 3 personnes
- c) Logement de 4 pièces : 4 personnes
- d) Logement de 5 pièces : 5 personnes

Le règlement communal se dote d'un nombre maximal d'occupant, à contrario du règlement cantonal qui ne stipule qu'un degré d'occupation minimal. Le but de cet alinéa est de lutter contre la suroccupation d'un logement. La commission estime qu'il s'agit d'une situation préjudiciable à la fois pour les occupants et pour le voisinage. Elle s'est interrogée sur les cas où le nombre d'habitant viendrait à changer une fois le logement attribué, par exemple lors d'une naissance. La municipalité assure qu'il s'agit avant tout d'établir une règle face à des abus manifestes. Une situation plus complexe pourrait amener la municipalité à utiliser son pouvoir de dérogation conféré à l'article 6.

Calcul du taux d'effort

Article 5 Taux d'effort

1 Le taux d'effort est le rapport entre, d'une part, le montant annuel du loyer tous frais accessoires compris, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets et, d'autre part, le revenu annuel net (code 650 de la décision de taxation fiscale, DTF) ou la somme des revenus annuels nets de tous les occupants du LLA. Il se calcule selon la formule suivante : $\text{loyer net} \times 12 \text{ mois} / \text{code 650 DTF} \times 100$.

2 Le taux d'effort minimum est fixé en pourcentage et en fonction du nombre de pièces du LLA. Il figure dans l'annexe qui fait partie intégrante du règlement.

3 Si le pourcentage du taux d'effort est plus faible que celui donné dans l'annexe, le candidat à la location du LLA n'est pas admissible en raison d'un revenu trop élevé.

Même si l'article n'est pas modifié, il paraissait important à la commission d'expliquer comment ce taux d'effort minimum est déterminé. En consultant l'annexe on constate que les taux d'effort minimaux sont calculés en fonction des pièces. Ce nombre de pièces correspond à un nombre de m² calculé selon la norme SIA 416, résumée dans ce tableau :

Type de logement (nombre de pièces)	Surface minimale (m ²)	Surface maximale (m ²)
1 pièce (studio)	30	40
2 pièces	50	55
3 pièces	60	77
4 pièces	80	99
5 pièces	100	121

C'est donc bien le nombre de mètre carré qui compte pour le calcul du loyer et non le nombre de pièce.

Dérogation municipale

Article 6 Dérogations

1. La Municipalité peut déterminer, par directives, les critères permettant à l'autorité compétente d'accorder des dérogations aux conditions d'occupation d'un LLA.

Cet article n'est pas modifié, mais il semblait important de souligner que le conseil communal accorde un pouvoir de dérogation. Ce pouvoir de dérogation prévu à l'article 6 a précisément pour objet de permettre à la municipalité d'apprécier des situations complexes, exigeant une analyse fine et humaine qui ne peuvent être anticipées dans le présent règlement.

Procédure d'attribution

Article 7 Procédure d'attribution

- 1 L'autorité compétente détermine librement la liste de pièces utiles pour le dépôt d'un dossier, ainsi que le processus à suivre.
- 2 Le bailleur dépose auprès de l'autorité compétente les dossiers de candidature avec toutes les pièces utiles avant la signature de tout nouveau contrat de bail à loyer pour un LLA.
- 3 La situation déterminante est celle du moment de la demande de location.
- 4 Pour occuper un LLA, les candidats doivent respecter cumulativement les conditions personnelles, le degré d'occupation et le taux d'effort.

Cet article n'ayant subi aucune modification et la procédure paraissant raisonnable, la commission recommande de l'accepter comme tel.

Ordre de priorité

CHAPITRE III PROCEDURES ET VOIES DE DROIT

Article 8 Ordre de priorité

- 1 Lorsque plusieurs dossiers de candidatures respectent les conditions d'occupation pour le même logement, l'ordre de priorité est le suivant :
 - a. Pour un LLA de 1 à 2 pièces : situation d'urgence (résiliation de bail, divorce, logements insalubres, violence conjugale ou familiale, etc.) ; personnes seules de plus de 65 ans vivant dans un logement en sous-occupation ; le taux d'effort le plus élevé
 - b. Pour un LLA de 3 pièces : situation d'urgence (résiliation de bail, divorce, logements insalubres, violence conjugale ou familiale, etc.) ; personnes de plus de 65 ans vivant dans un logement en sous-occupation ; familles monoparentales ; le taux d'effort le plus élevé
 - c. Pour un LLA de 4 ou 5 pièces : situation d'urgence (résiliation de bail, divorce, logements insalubres, violence conjugale ou familiale, etc.) ; familles avec enfants mineurs ; familles avec enfants majeurs ; colocations de personnes dont au moins une a de plus de 65 ans ; le taux d'effort le plus élevé

L'ordre de priorité obéit à une logique qu'il convient d'expliquer. En premier lieu, et pour tous les types de logements, on trouve les personnes en situation d'urgence. Il s'agit d'éviter qu'une personne résidant à Gland se retrouve sans logement. En deuxième position, une distinction est opérée selon la taille du logement. Pour les petits logements, la priorité est donnée aux personnes âgées occupant un logement en sous-occupation, l'idée étant que la personne libérera ainsi un appartement plus grand qui pourra être loué de manière plus optimale. Pour les logements plus grands, de 4 à 5 pièces, la priorité est accordée aux familles avec enfants, au motif qu'elles en ont davantage besoin. Enfin, le dernier critère retenu est le taux d'effort le plus élevé, tel que défini à l'article 5.

Autre disposition de procédure

Article 9 Décision communale

1 L'autorité compétente communique sa décision au bailleur. Ce dernier conserve sa liberté de conclure le contrat de bail à loyer avec le locataire de son choix parmi les candidats ayant obtenu une décision communale favorable et au même niveau de priorité selon l'article 8.

Article 10 Procédure de contrôle en cours d'occupation

1 L'autorité compétente effectue périodiquement des contrôles des conditions des locataires des LLA en cours de bail. Lorsque les conditions ne sont plus respectées, elle peut demander au bailleur de notifier la résiliation du bail.

Article 11 Recours

1 Les décisions de l'autorité compétente peuvent faire l'objet d'un recours. La loi du 28 octobre 2010 sur la procédure administrative (LPA ; BLV 173.36) est applicable.

Ces dispositions sont des dispositions génériques proposées dans le règlements-cadre cantonal. La commission les a acceptés.

Dispositions finales

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

Article 12 Entrée en vigueur

1 La municipalité fixe l'entrée en vigueur du présent règlement après son approbation cantonale par le département en charge du logement

L'entrée en vigueur est fixée par l'approbation cantonale. La Commission a suivi la recommandation et considéré ce choix comme logique.

Résumé

Afin de protéger les atouts de notre ville et de lutter contre la flambée des prix de l'immobilier, une politique du logement doit être mise en place pour lutter contre la création de petit logement chers, pour créer un parc immobilier d'utilité publique aidant les familles, les personnes âgées et les ménages modestes à trouver des logements adaptés à leur besoin, pour conserver une mixité démographique et sociale dans notre ville.

Un règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable est nécessaire afin que ce type de logement soit donnée en priorité aux personnes résidant déjà à Gland et nécessitant un appartement de ce type.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 95 et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accepter le préavis municipal n° 95 relatif à la Politique de l'habitat et du logement et au règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable (LLA)
- II. d'adopter, sous réserve de l'approbation par le Département compétent, le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable (LLA);

Signatures des membres de la Commission

WAHLEN Léonie	PLR 1 ^{er} membre
GRANDJEAN Dimitri	GdG rapporteur
BOVET Regina	GdG
HONKOU Klenam	PS-Les Verts
BUFFAT Ahimara	UDC