Préavis municipal n° 9 relatif à :

- l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités.

Date proposée pour la séance de la commission :

Jeudi 12 novembre 2026 à 19h00

Bâtiment du Montoly 1, Mont-Blanc

Municipal responsable : M. Gilles Davoine

Gland, le 12 octobre 2026

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

1. PRÉAMBULE ET BASES LÉGALES

1.1. GÉNÉRALITÉS

Les articles 4 alinéa 1, chiffres 6 et 6bis de la Loi sur les communes (LC)[1] et 16 alinéa 1, chiffres 5 et 6 du Règlement du Conseil communal prévoient que le Conseil communal délibère sur :

- *« L'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le Conseil communal peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite »* ;
- *« la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités. Pour de telles acquisitions et adhésion, le Conseil communal peut accorder à la Municipalité une autorisation générale, le chiffre 5 s'appliquant par analogie. Une telle autorisation est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'art. 3a LC ».*

L'article 3a LC susmentionné prévoit que *« sauf disposition légale contraire, les communes peuvent confier l'exécution de leurs obligations de droit public à un tiers ou à une personne morale de droit privé ou de droit public moyennant l'autorisation du Conseil général ou communal et du Conseil d'Etat »*.

Par ailleurs, l'article 16 alinéa 2 du Règlement du Conseil communal prévoit que : « Les délégations de compétence prévues au chiffres 5, 6 et 8 et 11 sont accordées pour la durée d'une législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales, à moins qu'elles ne figurent dans un règlement arrêté par le Conseil communal. Ces décisions sont sujettes au référendum. La Municipalité doit rendre compte, à l'occasion du rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle a fait de ses compétences ».

1.2. DROITS DE PRÉEMPTION

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions relatives au droit de préemption (articles 31 à 38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)[2] le 1er janvier 2020, les communes (ou subsidiairement l'Etat) bénéficient, à certaines conditions, d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur. L'utilisation du droit de préemption est une des mesures retenues par la Ville pour mener à bien sa politique du logement et figurant dans son plan d'action pour la politique de l'habitat et du logement (présenté via le préavis n°95/2026, mesure 1.1.B).

Pour pouvoir exercer le droit de préemption, trois conditions cumulatives doivent être remplies au sens de l'article 31 alinéa 2 LPPPL :

1. Il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ; les LUP sont les catégories de logements énumérées à l'article 27 LPPPL (logements bénéficiant d'une aide à la pierre, logements protégés destinés aux personnes âgées, logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt, logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique) ;
2. Le bien-fonds concerné doit se situer dans un district soumis à pénurie ; il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 % (moyenne sur 3 ans) ; un arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie de logement au sens de l'article 2 LPPPL est publié annuellement ;

[1] Du 28 février 1956 – RS 175.11
[2] Du 10 mai 2016 – RS 840.15. Les articles 31 à 38 sont entrés en vigueur le 1er janvier 2020

3. La surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1'500 m2, sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

La Commune doit en outre vérifier que le vendeur ne vend pas à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin, auquel cas, le droit de préemption est exclu (art. 31 alinéa 2 LPPPL).

2. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES

Le présent préavis a pour but d'octroyer une délégation de compétences pour la législature 2026 – 2031 lui permettant de traiter agilement les dossiers dans les thématiques suivantes.

La Municipalité rendra par ailleurs compte de l'emploi qu'elle fait des compétences reçues par le Conseil communal au travers des communications de la Municipalité, ainsi que du rapport de gestion comme requis par le règlement (article 16 alinéa 2 Règlement du Conseil communal).

2.1. ACQUISITION ET ALIÉNATION D'IMMEUBLE, DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS ET D'ACTIONS OU PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Lors de la dernière législature, la Municipalité avait initialement sollicité du Conseil communal une autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, jusqu'à concurrence de CHF 5'000'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour l'exercice du droit de préemption au sens de la LPPPL. Le Conseil communal, consciente qu'il est extrêmement compliqué de trouver, à Gland, des biens de CHF 5'000'000.-, avait consenti à cette délégation en procédant à un amendement du préavis n°9/2021 et augmentant cette limite financière à CHF 15'000'000.-.

Etant donné que la quasi-totalité de ce montant a été utilisé pour l'acquisition de quatre objets par usage du droit de préemption (sujet développé ci-après), la Municipalité a sollicité un complément de CHF 10'000'000.- jusqu'au 31 décembre 2026 (année du renouvellement intégral des autorités communales), dans le cadre du préavis n° 75/2025[3]. Dans sa séance du 8 mai 2025, le Conseil communal avait accordé cette compétence à la Municipalité.

Pour les cas d'acquisition et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers ne relevant pas de la LPPPL et pour l'acquisition d'actions ou parts de sociétés immobilières, la Municipalité avait sollicité du Conseil communal de lui octroyer la compétence jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises.

Pour rappel, les droits réels immobiliers sont des droits portant directement sur un immeuble (terrains, bâtiments). Les opérations relevant des droits réels immobiliers sont les actes juridiques qui modifient, constituent, transfèrent ou éteignent un droit de propriété ou un droit réel restreint sur une parcelle ou un immeuble. Elles nécessitent généralement un acte authentique et un enregistrement officiel, tel qu'une inscription au Registre foncier, notamment acquisition, vente, démembrement, réunion, scission, droit de superficie, servitudes, gages immobiliers, charges foncières.

2.2. CONSTITUTION DE SOCIÉTÉS COMMERCIALES, D'ASSOCIATIONS ET DE FONDATIONS ET ACQUISITION DE PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET L'ADHÉSION À DE TELLES ENTITÉ

S'agissant de la délégation de compétence en matière d'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations, le Conseil communal avait octroyé un montant de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour l'acquisition de participations dans les sociétés

[3] Préavis n°75/2025 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)

commerciales, de CHF 5'000.- pour l'adhésion à des associations et CHF 25'000.- pour l'entrée dans des fondations.

Le Conseil communal rappelait toutefois à la Municipalité que la constitution de sociétés commerciales, d'associations ou de fondations est de la seule compétence du Conseil communal.

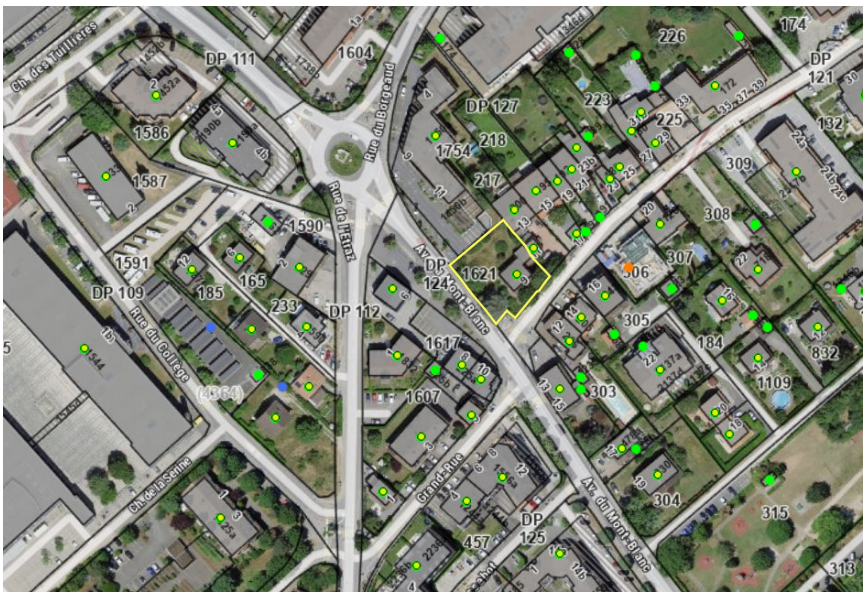
3. USAGE DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES – LÉGISLATURE 2021 – 2026

3.1. USAGE DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE OCTROYÉES PAR LE PRÉAVIS MUNICIPAL N° 9/2021 CONCERNANT L'ACQUISITION ET ALIÉNATION D'IMMEUBLE POUR L'USAGE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Comme mentionné en préambule, depuis 2021, la Municipalité a fait usage à 3 occurrences du droit de préemption selon la LPPPL pour 4 parcelles, pour un montant total de CHF 14'259'696.-. Les quatre biens acquis sont décrits ci-après. D'autres parcelles ont été soumises à la Municipalité qui a renoncé à exercer le droit de préemption car les biens-fonds ne justifiaient pas l'exercice dudit droit, compte tenu principalement de leur localisation, de leur surface ou de leurs droits à bâtir.

3.1.1. ACQUISITION DE LA PARCELLE N° 1621 DE GLAND SISE À LA GRAND-RUE 9

La Municipalité a usé du droit de préemption pour la première fois le 28 février 2024 pour acquérir le bien susmentionné. L'activation du droit de préemption par la Ville était justifiée en premier lieu par la réalisation de LUP. Toutefois, la situation de cette parcelle, à l'entrée du Vieux-Bourg et en bordure de l'Avenue du Mont-Blanc, présentait également un intérêt urbanistique. L'opportunité de pouvoir revoir les aménagements extérieurs de ladite parcelle pour l'ouvrir sur le domaine public, dans la continuité des travaux en cours du Vieux-Bourg, était une occasion intéressante à saisir. L'implantation d'activités au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment pourrait également permettre d'animer cette porte d'entrée du Vieux-Bourg.



Le transfert immobilier a eu lieu le 25 mars 2024 pour un montant total de CHF 2'352'988.- (prix de vente de CHF 2'300'000.- plus indemnités à l'acheteur évincé et au vendeur, honoraires juridiques et géomètres, frais de notaire et taxes de CHF 52'988.-).

La Commune dispose d'un délai de trois ans pour procéder à une demande de permis de construire sur ladite parcelle, après son acquisition, soit, dans le cas présent, d'ici mars 2027. Elle restera propriétaire de la parcelle

afin de pouvoir réaliser à la fois des logements LUP mais également une surface d'activités en rez-de-chaussée du bâtiment (maximum 25 % de la surface utile de plancher du bâtiment).

Grâce à l'acception du préavis municipal n° 70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand-Rue 9 (parcelle n°1621) par le Conseil communal le 7 novembre 2024, des études ont été réalisées, menées par le bureau Lp&Co développement SA (même bureau qui a réalisé la première demande de permis de construire sur ladite parcelle) en collaboration avec le Service des bâtiments et de l'urbanisme, ainsi que grâce à un chef de projet, tel que prévu par le préavis municipal n° 70. Il est accompagné d'un architecte-paysagiste pour les aménagements extérieurs, ainsi que d'un expert en mobilité pour les questions d'accès au parking souterrain.

Les études ont été achevées durant l'été 2026 et le préavis municipal n° 6 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la construction d'un immeuble LLA (logements à loyer abordable) et l'aménagement d'une place publique situés Grand'Rue 9 (parcelle n° 1621) est en cours d'étude par le Conseil communal. Les coûts de démolition et de construction sont estimés à CHF 6'307'000.- L'état locatif est estimé à CHF 177'000.- par an, pour un rendement brut (avant charges financières) d'environ CHF 152'300.-, soit 1.7% de l'investissement total. Ce rendement peut être considéré comme intéressant à l'échelle temporelle d'une commune pour une parcelle qui représente un fort atout urbanistique à l'entrée du Vieux-Bourg et en bordure de l'Avenue du Mont-Blanc.

3.1.2. Acquisition des parcelles n° 165 et 185 de Gland sise à la rue de l'Etraz 6 et 12

Le 15 mai 2024, la Municipalité a décidé de préempter pour les parcelles n° 165 et 185 stratégiquement situées au cœur du quartier de l'Etraz et à proximité immédiate des écoles. La Commune de Gland possède la parcelle n° 1591 qui jouxte la parcelle n° 185 et qui a été mise en droit de superficie (DDP) en faveur de la Fondation Equitim. Un immeuble a été construit sur cette parcelle et comprend la Maison de la jeunesse au rez-de-chaussée, des logements à loyer abordables dans la moitié Sud du bâtiment et des appartements en PPE sur DDP dans la partie Nord. La partie Nord-Ouest de la parcelle, acquise de Swisscom Immobilier SA en 2022 pour bénéficier des droits à bâtir est actuellement louée à l'entreprise Camper-La Côte SA pour le stationnement de camping-cars.



Acquises le 15 août 2024, le coût total est de CHF 3'855'388.-, soit CHF 1'700'000.- pour la parcelle 165, CHF 2'000'000.- pour la parcelle 185 et CHF 155'388.- pour les indemnités et frais de notaire. Des études sont en cours pour développer un bâtiment sur ces parcelles via l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP).

3.1.3. ACQUISITION DE LA PARCELLE N° 554 DE GLAND SISE À LA RUE DU MIDI 1-3

La Municipalité a validé la décision de préemption concernant la parcelle n° 554 de Gland, le 7 janvier 2025. La parcelle se situe en zone de moyenne densité permettant la création de logements d'utilité publique. Cette parcelle est parfaitement située, voisine de la parcelle n° 563 à l'avenue du Mont-Blanc 27-29 appartenant à la Ville de Gland et située en face de la future tour Swissquote sur la parcelle n° 866.

La caractéristique et l'avantage incontestable de cette acquisition réside dans le fait que les deux immeubles sis sur cette parcelle sont en exploitation et ne nécessitent, a priori, pas de gros travaux immédiats. Les 18 logements, des studios, des 2, 3, 4 et 5 pièces de surface comprises entre 41m2 et 114m2 sont, à notre connaissance, entièrement loués. La parcelle est également équipée de 21 places de stationnement extérieures et 4 intérieures.



Le prix de vente se monte à CHF 8'000'000.-. Les frais de notaires, honoraires juridiques et taxes sont estimés à CHF 46'115.-. Une indemnité de CHF 4'860.- est octroyée à l'acheteur évincé pour l'étude réalisée par un expert immobilier et transmise à la Commune. L'état locatif annuel se chiffre à CHF 353'600.-, soit un rendement brut (avant charges financières) de 4.4% de l'investissement total, rendement qui peut être considéré comme très bon. Les charges financières annuelles seront de CHF 103'200.- (taux d'intérêt de 1.29% par an pour un emprunt de CHF 8'000'000.-). Le rendement net annuel est ainsi de 3.1%.

3.1.4. SYNTHÈSE

Les droits de préemption exercés par la Municipalité portent sur des parcelles stratégiques pour la Ville, dotées d'un bon potentiel de développement et d'un rendement positif. Compte tenu de sa politique du logement et de sa vision à très long terme, la Commune peut accepter un taux de rendement inférieur à celui du marché libre, pour autant qu'il reste positif, dans toute la mesure du possible. En effet, ce n'est pas au contribuable de financer un immeuble de logements d'utilité publique et il est important que l'immeuble se finance par lui-même et génère des revenus à long terme pour la Commune. Ce principe est crucial pour la recevabilité politique et la pérennité de la politique du logement. Cependant, dans certains cas, il peut arriver que le rendement soit proche de zéro, voire négatif, lorsque le projet se fonde sur d'autres éléments que la politique du logement, notamment des aspects urbanistiques.

3.2. USAGE DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES OCTROYÉES PAR LE PRÉAVIS MUNICIPAL N°9/2021 CONCERNANT L'ACQUISITION ET L'ALIÉNATION D'IMMEUBLE, DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS ET D'ACTIONS OU PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES – AUTRES CAS

Durant la législature 2021-2026, la Municipalité a fait usage de cette délégation de compétences dans les cas suivants :

1er semestre 2026

- Décadastration des parcelles n° 716, n° 4163 et n° 4177, propriétés de la Commune de Gland, pour le transfert aux domaines publics communaux n° 19, 41 et 18, signé le 17 mai 2026.

2025

- Acte de servitude relatif aux parcelles n°1595 et n°1566 de Gland, signé le 24 février 2025 ;
- Acte modificatif de servitude foncière, parcelle n°1591, signé le 17 avril 2025 ;
- Acte de modification de gages immobiliers concernant les immeubles n°165 et n°185 de Gland, signé le 27 mai 2025 ;
- Acte notarié relatif à l'inscription de servitude grevant l'immeuble n°304 de la Commune de Gland, ainsi que la réquisition de radiation d'une mention de précarité de construction, signé le 30 octobre 2025 ;
- Acte relatif à l'inscription d'une servitude de passage public à pied grevant l'immeuble n°304 de la Commune de Gland, signé le 30 novembre 2025. Cette servitude est en faveur de la Commune de Gland et permet l'élargissement du trottoir de l'Avenue du Mont-Blanc au Nord du Chemin de la Dôle ;
- Acte relatif à la constitution d'un droit de superficie en faveur de l'APEC sur la parcelle n°1689 de Gland pour la construction de la nouvelle STEP, y compris la constitution d'une servitude de canalisation d'eaux usées en faveur de l'APEC sur les parcelles n°1738, n°1739, n°1740, n°1541 et n°1549 de Gland, signé le 3 décembre 2025 ;
- Acte de vente relatif à la parcelle forestière n°749 au lieu-dit Malagny, signé le 4 décembre 2025 ;
- Acte de vente relatif à la parcelle forestière n°741 au lieu-dit Malagny, signé le 12 décembre 2025.

2024

- Acte de constitution de servitude de passage public à pied et pour tous véhicules (parcelle n°4324 de Gland ; Chemin du Lavasson), le 23 juillet 2024 ;
- Acte de division, de réunion et de transfert/constitution de servitude (parcelle n°566 de Gland ; Chemin des Fontenailles), le 2 octobre 2024 ;
- Acte de division, de réunion de bien-fonds et de vente (morcellement parcelles n° 552-896 ; nouvelle parcelle n°4344 de Gland ; Chemin de la Crétaux), le 4 septembre 2024.

2023

- Constitution de servitudes et d'un droit de préemption sur la parcelle 427 de la Commune de Gland (propriété de la Commune de Gland) entre la Commune de Gland, Ronchi SA et Ronchi Immobilier SA, selon acte notarié établi le 19 décembre 2023.

2022

- Acte constitutif de servitude personnelle pour des installations photovoltaïques sur la parcelle n°436 de la Commune de Gland (propriété de la Commune de Gland) en faveur de la Société électrique intercommunale de la Côte SA (SEIC), selon acte notarié établi le 6 avril 2022 ;
- Acte modificatif de servitudes concernant les parcelles n°4309 (parcelle de dépendance), 4310 (propriété de La Collective de Prévoyance – COPRE), 4311 (propriété de la Commune de Gland), 4312, 4313, 4314, 4315 (propriété d'En la Foule SA), 4316 (propriété de La Collective de Prévoyance – COPRE), 4317, 4318 (propriété d'En la Foule SA), entre En la Foule SA, la Commune de Gland et La Collective de Prévoyance – COPRE et complément d'acte modificatif de servitudes selon actes notariés établis les 15 août 2022 et 28 septembre 2022 ;
- Constitution d'une servitude de passage public à pied sur l'immeuble n°4333 (propriété privée) en faveur de la Commune de Gland, selon acte notarié établi le 16 novembre 2022 ;
- Promesse de constitution de servitudes et d'un droit de préemption sur la parcelle n°427 de la Commune de Gland (propriété de la Commune de Gland) entre la Commune de Gland, Ronchi SA et Ronchi Immobilier SA, selon acte notarié établi le 8 décembre 2022.

2nd semestre 2021

- Constitution de servitudes foncières pour l'usage de tranchée d'infiltration et canalisation d'eau claire sur les parcelles n° 4309, 4310, 4327 de la Commune de Gland, selon acte notarié établi le 23 septembre 2021 par-devant Me Frédéric-Auguste de Luze ;
- Acquisition de la parcelle n°4300 de la Commune de Gland, propriété de Mme Germaine Monachon, selon acte notarié établi le 8 décembre 2021.

3.3. USAGE DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES OCTROYÉES PAR LE PRÉAVIS MUNICIPAL N°9/2021 CONCERNANT L'ACQUISITION DE PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET L'ADHÉSION À DE TELLES ENTITÉS

La Municipalité n'a pas fait usage de cette délégation de compétences.

4. LÉGISLATURE 2026-2031

4.1. ACQUISITION ET L'ALIÉNATION D'IMMEUBLES, DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS ET D'ACTIONS OU PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

La Municipalité doit être en mesure de pouvoir traiter et résoudre rapidement un certain nombre de problèmes mineurs (correction de routes, création de trottoir, rectification de limite, constitutions de servitudes, etc.), notamment par l'acquisition, l'échange ou la vente de terrain. En outre, la pratique d'une politique foncière active et efficiente implique, en certaines circonstances, de pouvoir agir avec discrétion et célérité. Aussi, il importe que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains et immeubles nécessaires aux besoins réels de la Ville de Gland ou en vue de promouvoir la réalisation de l'aménagement futur du territoire, sans devoir suivre la procédure normale en vue d'obtenir l'accord du Conseil communal. C'est typiquement le cas pour le droit de préemption décrit ci-après. Par ailleurs, la maîtrise du sol est l'un des facteurs clés d'une gestion durable du territoire, permettant ainsi une réelle application de la vision territoriale inscrite dans le Plan d'affectation communal (PACom) en cours de révision.

L'usage du droit de préemption fait partie intégrante du Plan d'action de la Politique de l'Habitat et du logement 2028 (préavis municipal n° 95/2026) validé le 18 juin 2026 par le Conseil communal. L'action 1.1 prévoit d'agir sur la pénurie de logement en « produisant des LUP en mains communales par l'acquisition foncière ». L'achat d'immeubles peut se réaliser soit dans le cadre d'une vente directe entre le vendeur et la Ville (mesure 1.1.A), soit par l'intermédiaire de l'usage de son droit de préemption (mesure 1.1.B), dont le mécanisme est décrit au titre 1.2 précédent.

Dans les deux cas, l'objectif est d'augmenter le parc de logements à loyer réduit, afin de suivre et satisfaire les besoins de la classe moyenne ou des ménages modestes qui grandissent sous l'effet du renchérissement lié à la pénurie de logement (voir analyse des besoins dans le préavis municipal n° 95/2026). Produire des LUP au moyen de la politique foncière de la Ville est une mesure particulièrement efficace. En effet, cette action permet d'allonger la durée d'abaissement des loyers aussi longtemps que la Ville le décide, de fixer et contrôler des conditions d'occupation et de choisir les partenaires immobiliers et les gérances impliqués dans la gestion de ce foncier communal.

Dans le cadre de la préemption, la Ville se substitue à l'acheteur et reprend les engagements de la partie acquéreuse. En raison de la préexistence d'un acte notarié de vente valide, le délai pour préempter est fixé par la loi à seulement quarante jours à compter de la notification de l'avis par le propriétaire (art. 33 al. 1 LPPPL). Dans ce délai, les règles de procédures administratives s'appliquent. En effet, avant d'envisager d'exercer le droit de préemption, la Municipalité doit préalablement entendre le propriétaire et le tiers acquéreur (10 jours ouvrables). A cela s'ajoutent, le processus décisionnel de la Municipalité et, le calendrier des séances du Conseil communal. Ce délai est manifestement trop court pour permettre d'obtenir l'autorisation du Conseil communal pour procéder aux acquisitions.

L'étude CBRE ayant servi de base au préavis n°95/2026 sur la politique du logement a permis d'identifier le besoin de créer des logements à loyer abordable, de logements à loyer modérés et des logements adaptés au

vieillissement à domicile. Le montant de la présente délégation de compétence permet à la Municipalité, par exemple, de faire l'acquisition de 30 à 40 logements d'utilité publique. L'autorisation générale de statuer couvre aussi le cas d'achats directs d'immeubles locatifs correspondant aux besoins. À l'échéance de la présente délégation, la Municipalité justifiera, comme prévu par le règlement du Conseil communal, l'utilisation faite des montants, et présentera le cas échéant une nouvelle demande de délégation pour la poursuite des acquisitions pour la suite de la législature.

Les Municipalités des communes vaudoises de plus de 10'000 habitants ont pour la plupart toutes demandé au Conseil communal des compétences financières en matière d'acquisition et d'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières réhaussées afin de tenir compte des dispositions relatives au droit de préemption selon la LPPPL. Un tableau comparatif est annexé au présent préavis

Contrairement à d'autres villes, la Municipalité n'a pas de volonté d'user d'un seuil relevé pour les cas d'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières ne relevant pas de la LPPPL. Elle propose ainsi au Conseil communal une distinction par l'introduction de deux seuils différenciés, comme cela a été le cas lors de la législature 2021 – 2026.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité sollicite du Conseil communal de lui renouveler l'octroi de l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 20'000'000.- au total, charges éventuelles comprises, pour l'exercice du droit de préemption au sens de la LPPPL. Par charges éventuelles, on entend notamment les honoraires de notaires et taxes, les frais du Registre foncier, les éventuels dédommagements à l'acheteuse évincée. Des éventuels honoraires d'études économique, juridique, technique, urbanistique peuvent être comprises dans lesdites charges éventuelles, jusqu'à concurrence de CHF 15'000.- par cas. En effet, étant donné que la quasi-totalité des CHF 15'000'000.- octroyés via le préavis 9/2021 ont été utilisés et qu'un complément de CHF 10'000'000.- a été octroyé jusqu'à la fin de l'année du renouvellement des autorités via le préavis n° 75/2025, la Municipalité estime que le montant de CHF 20'000'000.- cumulés pour la législature 2026-2031 est nécessaire pour l'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers par exercice du droit de préemption au sens de la LPPPL.

Par ailleurs, la Municipalité sollicite du Conseil communal de lui octroyer l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers (démembrement, réunion, scission, droit de superficie, servitudes, gages immobiliers, charges foncières) et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour les cas ne relevant pas de la LPPPL.

En outre, il est bien entendu que la Municipalité fera usage de cette autorisation générale en fonction des possibilités de financement ainsi que du plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnement pour la législature. Pour mémoire, celui-ci s'élevait à CHF 175'000'000.- net (endettement déduction faite du patrimoine financier) pour la législature 2021 –2026, conformément aux dispositions légales en vigueur.

4.2. Constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations et acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités

La constitution par la Ville de sociétés commerciales, d'associations et de fondations demeure de la compétence exclusive Conseil communal. La Municipalité ne sollicite pas de délégations de compétences pour cette thématique.

En revanche, la Municipalité sollicite l'autorisation générale concernant l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, de même que l'adhésion à des associations dont la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.- et à des fondations pour lesquelles la participation communale au capital de dotation ne dépasse pas CHF 100'000.-, le tout pour la durée de la présente législature. Le montant précédent de CHF 25'000.- pour la participation communale au capital de dotation d'une fondation est jugé trop faible par la Municipalité qui propose de s'aligner sur la valeur seuil d'acquisition de participations dans des sociétés commerciales.

Cette délégation permet à l'Exécutif de participer à des sociétés dont l'activité revêt un intérêt public ou particulier pour la Commune tout en obtenant un certain droit de regard et d'informations.

La délégation de compétence évoquée permettra à la Municipalité de traiter rapidement et efficacement des affaires qui, sinon, nécessiteraient, pour chaque cas, la rédaction d'un préavis puis son examen par le Conseil communal. Compte tenu des limites financières appliquées, elle ne prive pas le Conseil de sa faculté de se prononcer sur des objets d'une réelle importance.

5. COMMUNICATIONS RELATIVES AUX COMPÉTENCES DE LA MUNICIPALITÉ

Conformément à l'art. 16 al.2 Règlement du Conseil communal, le Conseil communal sera régulièrement tenu au courant sur l'emploi que la Municipalité fait de ces compétences oralement à l'occasion de la séance du Conseil communal suivant une transaction selon art. 4.1 et 4.2 du présent préavis, en plus d'en rendre compte annuellement par écrit dans le rapport de gestion.

6. CONCLUSION

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

Vu
- le préavis municipal n° 9 relatif à :
  - l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
  - la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités.

ouï
- le rapport de la commission des finances ;

ouï
- le rapport de la commission chargée de son étude ;

considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

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 20'000'000.- au total, charges éventuelles comprises, pour l'exercice du droit de préemption au sens de la LPPPL ;
  - l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour les cas ne relevant pas de la LPPPL ;
  - l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises ;
  - l'adhésion à des associations dont la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.-. ;
  - l'entrée dans des fondations pour lesquelles la participation communale au capital de dotation ne dépasse pas CHF 100'000.- ;

II. - de charger la Municipalité de renseigner le Conseil communal sur les affaires pour lesquelles ces compétences sont utilisées ;

III. - de fixer la validité de cette autorisation pour la durée de la législature 2026 –2031 et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique : Le Secrétaire :

C. Girod L. Nizzola

Annexe : - Situation financière de la Commune
- Tableau détaillé des dépenses et des subventions 9-2021
- Nombre de logements d'utilité publique (LUP) projetés pour chaque immeuble

VILLE DE Gland
SERVICE DES FINANCES DE
L'ECONOMIE ET DES SPORTS

Crédit d'investissement

Préavis n° : 9/2026 Montant : CHF (TTC) 20'000'000.00

Préavis municipal n°9 Préavis municipal n° 9 relatif à :
- l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités.

Situation financière				**CHF**
Endettement à ce jour			**31.12.2025**	**15.10.2026**
Endettement brut au bilan (EB)				
	200	Engagements courants	6'744'677.97	1'046'254.68
	201	Engagements financiers à court terme	24'000'000.00	26'000'000.00
	204	Passifs transitoires	4'009'211.11	612'725.86
	206	Emprunts à court et long terme	105'000'000.00	115'000'000.00
Total endettement brut au bilan			**139'753'889.08**	**142'658'980.54**
Endettement net au bilan				
Déduction du patrimoine financier et des prêts du patrimoine administratif au bilan (PF/PPA)				
	100	Disponibilités et placement à court terme de la bourse à ce jour		3'204'481.23
	101	Créances		16'506'147.87
	104	Actifs transitoires à ce jour		29'765.24
	108	Immobilisations corporelles et incorporelles PF		40'252'585.53
	144	Prêts du patrimoine administratif		800'000.00
Total du patrimoine financier et des prêts du patrimoine administratif				**60'792'979.87**
Endettement net au bilan (EB-(PF/PPA))				**81'866'000.67**
Quote-part à l'endettement net d'associations intercommunales				**230'705.62**
Total endettement net au bilan y.c. quote-part à l'endettement net d'associations intercommunales (EN)				**82'096'706.29**
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal *(hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)*				117'559'752.52
Travaux facturés et payés à ce jour				- 89'072'125.46
Total engagements hors bilan (EHB)				**28'487'627.06**
Total endettement net prospectif, sous l'hypothèse que tous les préavis validés se terminent entièrement (EN+EHB)				**110'584'333.35**
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement			20'000'000.00	
./. Déduction du patrimoine financier			*-20'000'000.00*	
Préavis n°6 relatif à une demande d'un crédit d'investissement pour la construction d'un immeuble LLA (logements à loyer abordable) et l'aménagement d'une place publique situés Grand'Rue 9 (parcelle 1621)			6'307'000.00	
./. Déduction du patrimoine financier			*-6'307'000.00*	
Préavis n°7 relatif au règlement concernant le traitement et la prévoyance professionnelle des membres de la Municipalité pour la législature 2026-2031			0.00	
Préavis n°8 relatif à la fixation du plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements pour la législature 2026-2031			0.00	
Préavis municipal n° 10 relatif à une demande de crédit d'investissement complémentaire pour la prospection de la nappe de la Cézille et la poursuite des études (eaudici)			261'000.00	
Préavis municipal n° 12 relatif à l'octroi d'une aide financière exceptionnelle en faveur de Communyon – Nyon Région Télévision (NRTV)			100'000.00	
Total des autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			-19'639'000.00	
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			**361'000.00**	
Total des engagements compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				**110'945'333.35**
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 6'445'688.-)				-
Total des engagements compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours + cautionnements à risque				**110'945'333.35**
Plafond en matière d'endettement net et de risques pour cautionnements				**175'000'000.00**
Solde disponible à ce jour compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				**64'054'666.65**

Mise à jour : 15.10.2026

SERVICE DES FINANCES
DE L'ECONOMIE ET DES SPORTS

Tableau détaillé des dépenses du préavis municipal n° 9 relatif à l'autorisation générale de statuer sur :
- l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières
- l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations
(Compte 96300.7040.21009)

Ecritures relatives à l'acquisition de la parcelle n°1621 à la Grand-Rue 9

Date	Libellé du compte auxiliaire	Libellé	Montant
21.03.2024	Association des Notaires Vaudois, 1094 Paudex	Acte de vente Grand-Rue 9	2'315'285.50
16.04.2023	Lp&Co Développement SA, 1207 Genève	Honoraires projet aménagement extérieur	5'600.00
20.04.2023	Bovard & Fritsché SA, 1260 Nyon	Relevé altimétrique sur la parcelle n° 1621	538.50
06.03.2024	ETUDE MICHELI ET CTS, 1003 Lausanne	Parcelle n°1621 - Règlement du litige	11'600.00
03.09.2024	Etude Elio Civitillo, 1170 Aubonne	Achat de la parcelle 1621 de Gland	17'542.90
31.12.2024	Chaudet Bovay Wyler Mustaki, 1003 Lausanne	Honoraires parcelle n°1621	2'421.45
			2'352'988.35

Ecritures relatives à l'acquisition des parcelles n°165 et 185 à la rue de l'Etraz 6 et 12

Date	Libellé du compte auxiliaire	Libellé	Montant
13.08.2024	Association des Notaires Vaudois, 1094 Paudex	Achat immeubles 185 et 165	3'840'991.00
10.09.2024	Maillard Entreprise Generale SA, 1007 Lausanne	Indemnité suite à excercice du droit de préemption	14'337.10
18.12.2025	Jean-Guillaume Amiguet, 1022 Chavannes-près-Renens	Transformation de cédules - immeubles 185 et 165	1'330.00
31.12.2025	Jean-Guillaume Amiguet	Transformation de cédules - immeubles 185+165 (remboursement pmt à double)	- 1'330.00
13.08.2026	Jean-Guillaume Amiguet, 1022 Chavannes-près-Renens	Photocopie conforme de l'acte de modification de gages immobiliers	60.00
			3'855'388.10

Ecritures relatives à l'acquisition des parcelles n°554 à la rue du Midi 1-3

Date	Libellé du compte auxiliaire	Libellé	Montant
27.02.2025	Association des Notaires Vaudois, 1094 Paudex	Achat immeubles parcelle n°554	8'000'000.00
12.02.2025	Peny Claude, 1173 Féchy	Indemnité suite à excercice du droit de préemption	4'860.00
18.02.2025	Chaudet Bovay Wyler Mustaki, 1003 Lausanne	Vente parcelle 554 - droit de préemption légal LPPPL	1'229.65
19.03.2025	Berger & Fils Sanitaire-Chauffage Sàrl, 1196 Gland	Rue de l'Etraz 12, Intervention du 14.03.2025	251.55
31.03.2025	R.C.R. Sàrl, 1196 Gland	Villas Rue de L'etraz 6 et 12 - Fermeture des portes	12'734.15
09.12.2025	Association des Notaires Vaudois, 1094 Paudex	Honoraires achat parcelle 554	31'000.00
24.08.2026	Etude Didier Buffat, 1260 Nyon	Transformation cédule hypothécaire papier	900.00
			8'050'975.35

Ecritures relatives à aucun bâtiment en particulier

Date	Libellé du compte auxiliaire	Libellé	Montant
29.11.2022	Chaudet Bovay Wyler Mustaki, 1003 Lausanne	Honoraires et débours du 17.08.2022 au 08.12.2022	344.65
			344.65

		Total des dépenses du préavis n° 9/2021	**14'259'696.45**

VILLE DE Gland

SERVICE DES FINANCES
DE L'ECONOMIE ET DES SPORTS

Nombre de logements d'utilité publique (LUP) projetés pour chaque immeuble

LUP de la parcelle n°1621 à la Grand-Rue 9

Typologie	Nombres	Surfaces (m^2)
Surface commerciale	1	80.8
2 pièces	4	343.0
3 pièces	3	258.3
Total	**8**	**682.1**

LUP des parcelles n°165 et n° 185 à la rue de l'Etraz 6 et 12

Variante 2 bâtiments à reconstruire (11 appartements)

Rue de l'Etraz 6

Typologie	Nombres	Surfaces (m^2)
1 pièce	1	32.0
2 pièces	2	109.0
3 pièces	1	77.0
4 pièces	-	-
5 pièces	1	109.0
Total	**5**	**327.0**

Rue de l'Etraz 12

Typologie	Nombres	Surfaces (m^2)
1 pièce	1	30.0
2 pièces	2	101.6
3 pièces	2	152.4
4 pièces	1	97.0
5 pièces	-	-
Total	**6**	**381.0**

Variante 1 bâtiment à reconstruire (9 appartements)

Typologie	Nombres	Surfaces (m^2)
1 pièce	1	30.0
2 pièces	1	50.0
3 pièces	2	141.6
4 pièces	4	372.0
5 pièces	1	114.4
Total	**9**	**708.0**

LUP des parcelles n°554 à la rue du Midi 1-3

Rue du Midi 1

Typologie	Nombres	Surfaces (m^2)
1 pièce	-	-
2 pièces	3	171.0
3 pièces	3	240.0
4 pièces	-	-
5 pièces	3	354.0
Total	**9**	**765.0**

Rue du Midi 3

Typologie	Nombres	Surfaces (m^2)
1 pièce	3	129.0
2 pièces	-	-
3 pièces	-	-
4 pièces	3	282.0
5 pièces	3	354.0
Total	**9**	**765.0**