VILLE DE Gland

Conseil Communal

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal 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 n° 1621)

Gland, le 26.10.2026

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

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

M.	Jérôme FRACHEBOURG	GDG, 1er membre
M.	Romain BAJULAZ	Les Verts-e-s, rapporteur
M.	Damien BAYLE	ECG
M.	Sébastien BERTHERIN	GDG
M.	Alain BRINGOLF	GDG
M.	Jean-Daniel GUILLOD	UDC
M.	Rasul MAWJEE	PLR
M.	Dominique PERNET	PLR
Mme	Véronique VILLAINE	Parti Socialiste

s'est réunie les 19, 22 et 26 octobre 2026.

Excusé-e-s

Le 19 octobre : Alain BRINGOLF, Véronique VILLAINE, Rasul MAWJEE, Sébastien BERTHERIN, Jean-Daniel GUILLOD

Le 22 octobre : Alain BRINGOLF, Véronique VILLAINE, Rasul MAWJEE, Sébastien BERTHERIN, Jean-Daniel GUILLOD

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Madame Christine Girod, Municipale, ainsi que Messieurs Gilles Davoine, Municipal et Julien Ménoret, Chef du Service des finances, de l'économie et des sports, pour la qualité des informations fournies ans le cadre des réponses écrites à leurs questions, ainsi que lors de la séance du 22 octobre 2026.

1.1 Objet du préavis

Le préavis N°6 concerne la construction d'un immeuble LLA (logements à loyer abordable) comprenant neuf appartements et trois locaux commerciaux sur la parcelle n° 1621, située à la Grand'Rue 9 (voir annexe du dit préavis – plan de situation). Le projet est complété par la réalisation d'un parking souterrain. Dans un esprit d'économicité de l'utilisation de l'espace et des deniers publics, la Ville de Gland et les propriétaires de la parcelle n° 1754 ont convenu de mutualiser la rampe d'accès aux parkings souterrains (Borgeaud 2-4 / Mont-Blanc 9-11). Les aménagements extérieurs participent à l'intégration du bâtiment, tant comme d'un lieu de vie que d'un espace social. La Ville aménage et met à disposition de la copropriété de la parcelle limitrophe n° 1754 une zone de « détente ». La rampe d'accès au parking souterrain, la servitude y relative et le projet d'aménagement de cet espace sont encadrés par une convention avec les copropriétaires de la parcelle voisine (Borgeaud 2-4 / Mont-Blanc 9-11) en date du 26 avril 2024. Cet accord prévoit également le versement d'un dédommagement unique de CHF 30'000.- à la copropriété et d'un montant annuel de CHF 2'500.- comme quote-part des frais d'exploitation de l'aménagement de ladite zone et de l'utilisation de la rampe.

1.3 Situation

La parcelle n° 1621, d'une surface totale de 954 m2, est colloquée en zone du Bourg, secteur 1. Cette dernière est réservée à l'habitation, aux activités de service, commerciales et d'intérêt général ainsi qu'à l'artisanat.

2. But du préavis

2.1 Les enjeux et les objectifs

La Ville poursuit depuis plusieurs années une politique active visant à renforcer la qualité de vie au cœur du Vieux-Bourg tout en assurant une gestion cohérente et responsable de son patrimoine bâti. C'est dans cette perspective qu'elle a exercé son droit de préemption pour acquérir le bâtiment sis Grand'Rue 9, sur la parcelle n° 1621. Le transfert de propriété a été formalisé le 24 mars 2024, marquant ainsi une étape structurante dans la stratégie de requalification de ce secteur historique. L'objectif est ainsi de créer un espace extérieur au bénéfice des habitants, des usagers comme des commerces existants et futurs. Cette transformation des aménagements extérieurs permettra d'ouvrir l'espace et de valoriser cette entrée au Vieux-Bourg.

D'un point de vue de la Politique communale du logement et de son plan d'action, telle que validée par le Conseil communal au travers du préavis n° 95/2026, intitulé « Politique de l'habitat et du logement et au règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyer abordable (LLA) », le projet répond pleinement à l'axe 1, action 1.1 : Produire des logements d'utilité publique dans le cadre de l'usage du droit de préemption.

Par ailleurs, l'enjeu principal pour la Commune et ses habitants présents dans ce projet consiste à favoriser l'accès à des logements à loyer abordables (LLA) pour plusieurs catégories de ménages qui souffrent de l'augmentation des prix en loyer libre des petits logements. Il s'agit tout d'abord des seniors qui ne peuvent quitter leurs logements devenus trop grands à défaut de pouvoir financer un logement de taille adaptée et accessible financièrement pour eux. Cela concerne également les

jeunes et les familles monoparentales souvent les plus fragilisés par la pénurie de logements et la hausse constante des prix ces dernières années. Selon l'étude « Objectif logement » menée ces deux dernières années, il est en effet constaté qu'environ 20% des ménages glandois qui recherchent un logement adapté à leur situation auraient besoin d'un logement d'utilité publique, et parmi eux 55% seraient concernés par des logements à loyer abordable.

L'état des lieux et les enjeux en termes de logement pour la Commune, tout comme le Règlement communal relatif aux conditions d'occupation et d'attribution des logements LLA, entré à présent en vigueur, ont ainsi été soumis au Conseil communal via le préavis n° 95/2026, pointant ces problématiques. La construction envisagée à Grand'Rue 9 permet de créer neuf logements, qui seront de taille adaptée pour correspondre à ces ménages.

Retrouvez les informations complètes dans le préavis n° 6, ainsi que les autres préavis cités aux adresses suivantes :

Préavis n°6 2026 :
https://www.gland.ch/fileadmin/documents/pdf/Conseil_communal/2026-2031/preavis/PREAVIS_6_CONSTRUCTION_IMEUBLE_LLA_PLACE_GRAND_RUE_9.pdf

Préavis n°70 2024 :
https://www.gland.ch/fileadmin/documents/pdf/Conseil_communal/2021-2026/preavis/PREAVIS_70_ETUDES_GRAND_RUE_9.pdf

Préavis n°75 2025 :
https://www.gland.ch/fileadmin/documents/pdf/Conseil_communal/2021-2026/preavis/PREAVIS_75_AUTORISATION_ACQUISITION_IMMEUBLES_LPPPL.pdf

3. Questions concernant le préavis n° 6 et réponses de la municipalité

La COFIN avait plusieurs questions ou demandes d'éclaircissement à adresser à la Municipalité, dont vous pouvez trouver la transcription ci-dessous. Les questions de la COFIN, numérotées, apparaissent en noir, tandis que les réponses de la Municipalité sont *en caractères italiques bleu*.

1. Les 3 surfaces prévues pour les commerces (16.1 m^2, 20.4 m^2 et 62.7 m^2) sont-elles pertinentes et en adéquation avec les besoins du marché ? Quels types de commerces sont visés ou prévus ?

Oui, cela correspond à la demande, par exemple pour de petits artisans de type atelier de poterie. Ces espaces ont été conçus pour être le plus polyvalent possible et financièrement accessible pour des petits commerces / artisans, tout en animant le quartier avec la place publique en entrée du Vieux-Bourg.
Les trois surfaces commerciales projetées (16,10 m², 20,40 m² et 62,70 m²) ont été dimensionnées d'une part en fonction de la surface au sol du bâtiment (imposé par le périmètre

d'implantation en vigueur pour ce secteur) et d'autre part pour répondre à des besoins de proximité et à une demande généralement observée dans les centres de localité. Les deux plus petites surfaces se prêtent notamment à des activités de services, de conseil, de soins ou à des micro-commerces spécialisés, tandis que la surface de 62,70 m² permet l'accueil d'une activité commerciale ou artisanale de plus grande envergure. La Municipalité a privilégié une approche flexible afin de pouvoir s'adapter aux opportunités du marché au moment de la mise en location.

De plus, l'attractivité de ces locaux a été maximisée par leur implantation stratégique : ils s'ouvrent directement sur une zone de passage à fort flux piétonnier, intégrée au cœur du nouvel espace public qui sera créé. Cette modularité et cet emplacement répondent aux exigences de visibilité des futurs exploitants.

2. Pourquoi les commerces ont-ils aussi un prix au m² du même ordre de grandeur que les appartements ?

Le loyer prévu pour les locaux commerciaux de CHF 240.-/m²/an est similaire aux loyers proposés récemment notamment pour la crèche à la rue de la Combe 5 ou le restaurant à la rue de la Combe 17. C'est une prix moyen observé sur le marché pour des locaux commerciaux similaires à Gland. Le prix au m2 des logements sont, quant à eux, fixés par la Division du logement du Canton et il se trouve que les loyers au m2 de type LUP sont proches des loyers au m2 des locaux commerciaux, contrairement aux loyers de logements du marchés libres qui sont supérieurs.

3. Si ce préavis devait être refusé, quelles en seraient les conséquences ? L'achat du terrain deviendrait-il caduc ?

Effectivement, l'acte notarié et la LPPPL prévoient un droit d'emption en faveur de l'acheteuse évincée et un droit de réméré en faveur de la vendeuse, si des LUP ne sont pas créés dans un délai de 3 ans.

4. Sur quelles tabelles s'est-on basé pour établir le prix des loyers ? Pourrait-on obtenir celles-ci ?

Les logements LLA sont encadrés par la LPPPL, tant pour les surfaces que les prix au m², selon la typologie d'appartement (nombre de pièces). Le Canton a publié en septembre les nouveaux tarifs 2026 concernant les limites de loyers LLA, qui ont donc été pris comme référence pour établir les prix des loyers – voir tableaux ci-dessous *:*

Limites des loyers LLA (art. 28 RLPPPL)

Les montants des limites initiales de loyers prévues par l'article 28 RLPPPL sont adaptés annuellement par le département, au 1er septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) **100.7**

	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	**240**	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

IPC août 2026 **109.5**

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%

	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	267	261	255	248	242	235
2 pièces	260	253	247	241	234	228
3 pièces	257	250	244	237	231	225
4 pièces	253	247	241	234	228	221
5 pièces	250	244	237	231	225	218

La Municipalité a indiqué à la COFIN que le Ville de Gland se trouvait en zone V.

5. Est-ce qu'un fonds de rénovation est prévu pour cet immeuble ?

Le projet ne prévoit pas la constitution d'un fonds de rénovation comparable à celui d'une PPE. Du reste, aucune obligation légale n'impose la constitution d'un fonds de rénovation spécifique pour cet immeuble.

À l'instar des autres bâtiments du patrimoine communal, les interventions lourdes (par exemple le remplacement d'un ascenseur, d'un système de chauffage ou d'autres équipements techniques) seront soumises, le moment venu, à un préavis spécifique permettant au Conseil communal de se prononcer sur les travaux et leur financement.
En revanche, la Division du logement pourrait exiger la constitution d'un fonds de régulation des loyers, sous certaines conditions prévues par la loi (ce qui est le cas de l'immeuble sis Lavasson 45-47).

6. Si ce n'est pas le cas, qui paiera les frais de grosses rénovations à l'avenir (ascenseur, chauffage…) ?

Les grosses rénovations (par exemple le remplacement d'un ascenseur, d'un système de chauffage ou d'autres équipements techniques) seront, bien entendu à la charge, de la

Commune. On espère dans le plus longtemps possible. Celles-ci feront l'objet d'un préavis soumis au Conseil communal permettant au Conseil communal de se prononcer sur le bienfondé des travaux et leur financement. L'immeuble étant raccordé au réseau de chauffage à distance (CAD), il ne devrait pas y avoir de frais de maintenance ou de remplacement d'une chaudière.

7. Selon le préavis 75/2025 - p.6 sous « synthèse », la commune confirme que le rendement doit demeurer positif. Au vu des chiffres présentés, il ne semble pas garanti, et encore moins dans la mesure où aucun amortissement n'est prévu. Au vu du projet et de la fixation des loyers, les frais pour les travaux d'entretien moyens à lourds ne pourront pas être financés par l'exploitation de l'immeuble et seront à la charge de la collectivité. Pourriez-vous nous éclairer à ce sujet ?

Les amortissements sont des charges purement comptables, sans décaissement, et n'ont rien à voir avec le calcul du rendement, que ce soit pour un investisseur privé ou une collectivité publique, le calcul du rendement est le même. Il ne tient jamais compte de l'amortissement, celui-ci étant déjà inclus dans le diviseur, soit l'investissement. On ne saurait le prendre à double dans le dénominateur (en déduction des loyers, avec d'autres charges) et le diviseur, soit l'investissement initial.

8. Avec la chronologie de la mise à l'enquête publique, alors que le Conseil ne s'est pas prononcé sur son financement, la Municipalité ne craint-elle pas de créer un fait accompli qui réduit la marge de manœuvre et le pouvoir décisionnel des élus, l'argent des études préalables et les frais administratifs étant perdus en cas de refus ?

Les sommes dépensées pour les études préalables, les frais administratifs, y compris pour la mise à l'enquête, ont été prévues par le 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) et autorisées par le Conseil communal.

Comme relevé par le Municipal Yves Froidevaux lors de la séance du Conseil communal du 1er octobre dernier, cette manière de procéder constitue une pratique courante depuis plusieurs années.

Elle présente certains avantages en termes d'efficience et de gestion du projet. La mise à l'enquête publique en amont permet à la Municipalité de soumettre au Conseil communal un projet abouti, conforme aux exigences réglementaires et validé par les instances cantonales compétentes dans le cadre de la procédure CAMAC. Cette phase permet également de prendre en considération d'éventuelles oppositions et, le cas échéant, d'apporter les ajustements nécessaires afin de garantir la faisabilité complète du projet.

Pour ce projet, cette démarche permet également de respecter les délais légaux. En effet, à la suite de l'exercice du droit de préemption, la Commune a l'obligation légale de déposer une demande de permis de construire dans un délai de trois ans, soit, dans le cas présent, avant le

25 mars 2027 (voir préavis n° 70/2024, page 6, chapitre 2.1.3 Les bases légales ou réglementaires).

Enfin, cette mise à l'enquête avant la présentation du préavis ne crée aucun fait accompli. Le Conseil communal conserve pleinement sa compétence de décision et demeure libre d'accepter ou de refuser le crédit sollicité. Des adaptations du projet restent en outre possibles si elles s'avèrent nécessaires au cours du processus.

9. Pourquoi les CHF 2'352'988 du terrain (préavis municipal n°75/2024), ainsi que CHF 169'800 de frais d'études (préavis municipal n°70/2024) et les CHF 365'450 du poste de chef-fe de projet (préavis municipal n°70/2024) n'ont-ils pas été pris en compte dans le calcul de rentabilité du projet ?

Au contraire, ces frais ont bien été pris en compte dans le calcul du rendement :

Estimation de l'investissement global

Objet	Montant
Frais déjà payés par l'exercice du droit de préemption	
Prix d'acquisition	2'300'000
Frais connexes (honoraires notaire, géomètre, juridique, indemnités)	50'912
Sous-total des frais déjà payés par l'exercice du droit de préemption	**2'350'912**
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)	
Coûts des études	169'800
Coûts du chef de projet	365'450
Sous-total préavis n° 70	**535'250**
Préavis municipal 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 n° 1621)	
Coûts de démolition et de construction	6'307'000
Sous-total préavis n° 6	**6'307'000**
Coût total	**9'193'162**

10. Pourquoi l'aménagement de la verdure extérieure n'est-il pas traité ? / Pour quelle raison les frais de l'entretien des extérieurs ne font-ils pas partie du rendement calculé

Le projet comporte deux parties distinctes : la construction d'un immeuble et l'aménagement d'une place publique. En aucun cas, les frais afférents à la place publique ne doivent être pris en compte dans le calcul de la rentabilité du projet. On aurait pu aller plus loin en séparant le coût d'acquisition de la quote-part de la parcelle relative à la place publique, améliorant ainsi significativement le rendement de l'immeuble. Il n'a pas été souhaité aller dans ce niveau de détails, considérant le projet dans son ensemble.

11. Comment s'assurer au mieux que les coûts resteront dans l'enveloppe ? En cas de dépassement, n'est-ce pas un élément qui va fragiliser la rentabilité ?

Comme explicité par le Municipal Yves Froidevaux lors de la séance du Conseil communal du 1er octobre dernier, le niveau de précision de ce montant des travaux est particulièrement élevé puisque près de 80 % des coûts de construction reposent sur des soumissions effectivement reçues à l'issue d'une procédure de mise en concurrence des entreprises réalisée par appels d'offres conformément aux marchés publics. Le prix retenu ne repose donc pas uniquement sur des estimations théoriques, mais en grande partie sur des offres concrètes du marché, ce qui contribue à limiter très fortement le risque financier.

12. Dans le cas de la transformation des locaux commerciaux en logements, il faudra revenir avec un nouveau préavis, et ces investissements ne seront pas forcément couverts par la différence de loyer, ce qui constitue un nouvel élément fragilisant la rentabilité. Qu'en est-il à votre avis ?

Certes, mais ce n'est pas prévu dans un premier temps. Les locaux ont été conçus de la manière la plus flexible possible afin de pouvoir les convertir en logements s'ils ne trouvaient pas preneur ou si, à long terme, la Municipalité souhaiterait les transformer.

Une étude technique spécifique a anticipé ce scénario. Dès l'origine, la réflexion architecturale intègre tous les aspects techniques (notamment les installations sanitaires) nécessaires à une reconversion en logements. Les futurs ajustements ne nécessiteront aucune modification structurelle majeure. Par conséquent, l'incidence économique sera extrêmement limitée, préservant ainsi la rentabilité globale du projet.

13. Avec un investissement global de plus de 9 millions de CHF, soit près de CHF 14'900.- au m², ce projet représente-t-il la valorisation la plus efficiente de l'argent des contribuables ?

Comme expliqué dans le préavis, le projet permet de créer des LUPs, des locaux commerciaux ainsi qu'une place publique tout en atteignant un rendement positif. Très proche de zéro certes, mais positif tout de même, tout en atteignant des objectifs urbanistiques et sociaux.

14. À l'heure où les coûts de construction sont particulièrement élevés pour les maîtres d'ouvrage publics, la Municipalité a-t-elle étudié d'autres options ?

Oui, l'option de mise en DDP a été envisagée et écartée afin de pouvoir créer des locaux commerciaux au rez et garder la pleine maîtrise du foncier avec cette place publique.

15. En particulier, les prix des sanitaires, de l'électricité et des cuisines nous semblent très élevés. Ceux-ci sont-ils basés sur les devis rentrés et, si oui, pourrait-on les obtenir ?

Les montants indiqués pour les installations sanitaires, l'électricité et les cuisines correspondent précisément aux offres reçues à la suite à la demande de soumission. Ces chiffres reflètent donc la réalité du marché actuel pour des prestations de qualité. Concernant leur mise à disposition, s'agissant de données sensibles, ces documents ne peuvent être consultés pour le moment afin de préserver la confidentialité du processus d'adjudication et de ne pas porter préjudice aux entreprises soumissionnaires. Ces données pourront cependant être communiquées par la suite.

16. Le projet prévoit la création d'une place publique, relevant du patrimoine administratif, alors que le reste du projet relève du patrimoine financier. Pourquoi ne pas prévoir un préavis dédié ?

Par unité de matière, le projet a été planifié dans son ensemble. Il ne serait pas possible de séparer les préavis car le Conseil communal n'aurait pas une image globale du projet et des coûts. Par ailleurs, il ne serait pas possible d'accepter l'un et pas l'autre. Faire l'immeuble sans la place publique n'aurait pas de sens et serait fort dommageable. Faire la place publique, sans faire l'immeuble n'est pas possible juridiquement. La parcelle devrait revenir à l'acheteuse évincée ou à la vendeuse, comme expliqué ci-dessus.

L'établissement d'un préavis unique se justifie par le fait que le projet s'inscrit sur une parcelle unique, exigeant une approche globale et indissociable. En effet, plusieurs éléments clés lient techniquement et fonctionnellement la place publique à l'immeuble et inversement. C'est notamment le cas de la mutualisation des infrastructures avec la parcelle voisine, qui se concrétise par le partage de la rampe d'accès au parking souterrain et par l'aménagement coordonné de la placette adjacente. De plus, une forte synergie commerciale et urbaine lie les locaux du rez-de-chaussée à l'espace public extérieur, tandis que l'abri à vélos est directement intégré à la structure même du bâtiment. Dissocier ces éléments dans deux préavis distincts aurait fragmenté la vision du projet, alors que cette démarche unique garantit une harmonisation globale et cohérente.

Conclusions

À la suite de ces nombreux et foisonnants éclaircissements, ainsi qu'à sa rencontre du 22 octobre 2026 avec des membres de la Municipalité, la COFIN est convaincue de l'utilité de ce préavis ; elle remercie la Municipalité pour sa disponibilité et la précision des réponses apportées.

Fondée sur ce qui précède, la Commission des Finances recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 6 et préconise :

I. d'accepter le préavis municipal 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 n° 1621).

II. d'accorder le crédit de CHF 6'307'000.- et autoriser la Municipalité à exécuter ces Travaux.

III. d'autoriser la Municipalité à constituer une servitude de passage sur la parcelle n° 1621 en faveur de la copropriété de la parcelle limitrophe n° 1754 permettant le tourner-à-droite en remontant l'Avenue du Mont-Blanc et l'élargissement de la voie d'accès.

IV. d'autoriser que les charges de fonctionnements qui en découlent soient mises au budget dès la mise en service du bâtiment.

Signatures des membres de la Commission des finances

Jérôme Frachebourg 1er membre	Romain Bajulaz Rapporteur	Damien Bayle Membre
Sébastien Bertherin Membre	Alain Bringolf Membre	Jean-Daniel Guillod Membre
Rasul Mawjee Membre	Dominique Pernet Membre	Véronique Villaine Membre