VILLE DE Gland

Conseil communal

Rapport de la Commission technique

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 6 octobre 2026

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 6, composée de :

Grandjean Raphaël	GDG
Gomez Pablo	PLR 1er membre et rapporteur
Solimine Tommaso	PLR
Esreb Ioulia	PS
Chappuis Jérôme	ECG
Brasey Angélique	UDC
Marchand Romain	Les Vert·e·s

s'est réunie le 5 octobre 2026 à 20h00, en présence de MM. Yves Froidevaux et Daniel Calabrese, municipaux, ainsi que de Mme Mariella Orlando, architecte au Service des bâtiments et de l'urbanisme, et de M. Eric Ducret, chef de ce même service.

Remerciements

Les membres de la Commisison remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions.

Préambule

La Ville de Gland est devenue propriétaire en 2024 de la parcelle n° 1621, située à la Grand'Rue 9, à l'entrée du Vieux-Bourg, à la suite de l'exercice de son droit de préemption. L'acquisition de cette parcelle s'inscrit dans la volonté de la Municipalité de requalifier ce secteur et de développer une offre de logements répondant aux besoins de la population.

Après l'acquisition, le Conseil communal a accordé, dans le cadre du préavis municipal n° 70/2024, un crédit destiné aux études de démolition du bâtiment existant et à l'élaboration d'un projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation et d'activités.

Le préavis municipal n° 6 constitue ainsi la concrétisation de cette démarche. Il soumet au Conseil communal la réalisation d'un immeuble comprenant des logements à loyer abordable (LLA), des surfaces commerciales, un parking souterrain ainsi que l'aménagement d'une nouvelle place publique.

Exposé

Le projet prévoit la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouvel immeuble comprenant neuf appartements, dont huit logements à loyer abordable et un logement loué au prix du marché, ainsi que trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Un parking souterrain de neuf places complète le projet.

Le projet poursuit plusieurs objectifs : développer l'offre de logements abordables, contribuer à la dynamisation du Vieux-Bourg par l'implantation d'activités commerciales et requalifier les espaces extérieurs afin de créer une place publique accessible à la population. Selon le préavis, environ 20 % des ménages glandois recherchant un logement adapté à leur situation auraient besoin d'un logement d'utilité publique, dont 55 % seraient concernés par des logements à loyer abordable.

La réalisation du parking repose par ailleurs sur une mutualisation de la rampe d'accès avec la parcelle voisine n° 1754. Une convention conclue avec la copropriété concernée prévoit notamment la mise à disposition d'une zone de détente, un dédommagement unique de CHF 30'000.– ainsi qu'une participation annuelle de CHF 2'500.– aux frais d'exploitation de cet aménagement et de la rampe.

Les aménagements extérieurs occupent une place importante dans le projet. Ils prévoient notamment une place publique avec mobilier et jeux, des cheminements piétonniers, des stationnements pour vélos ainsi que de nouvelles plantations. Le projet prévoit toutefois l'abattage de cinq arbres existants, pour lesquels une demande de dérogation a été déposée, et leur remplacement dans le cadre du nouvel aménagement paysager.

Sur le plan énergétique et environnemental, le bâtiment devra respecter le Standard Bâtiments 2019.1. Il sera notamment raccordé au chauffage à distance, équipé de panneaux photovoltaïques et intégrera des matériaux à faible impact ainsi qu'une démarche de réemploi des matériaux lorsque cela sera possible.

Le crédit sollicité pour la réalisation de l'ensemble du projet s'élève à CHF 6'307'000.– TTC, dont CHF 150'000.– au titre du pour-cent culturel.

Enfin, le rendement net estimé du projet se situe entre 0,1 % et 0,5 %, selon le niveau des charges financières. La Municipalité justifie néanmoins cet investissement par son intérêt public, notamment la création de logements abordables et la requalification de l'entrée du Vieux-Bourg.

Informations

La Commission a examiné les différents aspects du projet et a notamment repris les questions soulevées lors de la première lecture du préavis devant le Conseil communal. Les échanges ont principalement porté sur les éléments suivants :

Arborisation, aménagements extérieurs et préservation des arbres

La question de l'abattage des arbres existants a fait l'objet d'une discussion approfondie. La Municipalité et les représentants du Service des bâtiments et de l'urbanisme ont expliqué que le périmètre d'implantation du bâtiment est fortement contraint par la réglementation applicable au Vieux-Bourg. Le projet initial, qui bénéficiait déjà d'un permis de construire avant l'exercice du droit de préemption par la Ville, exploitait déjà largement ce périmètre. La reprise du même architecte et la reconfiguration du projet ont permis certaines adaptations, mais pas de solution permettant de conserver les arbres concernés par l'emprise de la construction.

La Commission a pris acte de la volonté de la Municipalité de compenser ces abattages par de nouvelles plantations, avec des essences adaptées aux évolutions climatiques. Le dossier relatif à la dérogation d'abattage sera transmis à la Commission. La Municipalité a également rappelé les efforts entrepris plus largement sur le territoire communal en matière de végétalisation et d'arborisation.

La Commission a également abordé la question du maintien de la fontaine existante, élément du patrimoine du Vieux-Bourg. Elle souligne l'importance de sa préservation durant les travaux et

souhaite qu'en cas de détérioration, des mesures soient prises pour assurer sa réparation ou son remplacement, afin de garantir la présence d'une fontaine sur le site.

Logements LLA et affectation des surfaces

La Municipalité a précisé que les logements à loyer abordable (LLA) sont soumis à des règles cantonales, notamment en matière de surfaces et de plafonnement des loyers.

Leur attribution devra respecter les critères de rattachement à la commune de Gland, notamment en matière de domicile, d'activité professionnelle ou d'attaches avec la commune, conformément à l'article 3 du Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements à loyers abordables (LLA), adopté par le Conseil communal en juin 2026.

La Commission a également été informée des dispositions cantonales applicables aux LLA, notamment du contrôle des loyers exercé par le Canton pendant une durée de 25 ans, sous réserve d'une éventuelle prolongation du régime liée aux dispositions du plan d'affectation communal.

La gestion locative sera confiée à une régie. La Commune réceptionnera les dossiers, tandis que la régie procédera à leur analyse et à l'attribution des logements selon les critères applicables. La situation des locataires fera ensuite l'objet d'un contrôle périodique.

Concernant les trois surfaces commerciales prévues au rez-de-chaussée, la Municipalité a indiqué que leur conception permettra, en l'absence de preneur, d'envisager leur transformation en logement. Les installations sanitaires nécessaires sont notamment anticipées à cet effet.

Accès, stationnement et relations avec le voisinage

Le parking souterrain comportera neuf places, dont sept destinées aux appartements et deux aux surfaces commerciales. La mutualisation de la rampe d'accès avec la parcelle voisine permet d'éviter la construction de deux accès distincts et d'optimiser l'utilisation de l'espace.

La Municipalité a par ailleurs indiqué avoir rencontré les propriétaires voisins afin d'anticiper et de limiter les difficultés liées à la proximité immédiate du futur bâtiment. La Commission consultative d'urbanisme a également été associée au projet.

La Commission a par ailleurs relevé la proximité de la zone de jeux prévue sur la place publique avec l'avenue du Mont-Blanc. **Elle attire l'attention de la Municipalité sur l'importance de sécuriser cet espace afin de limiter les risques liés à la circulation pour les enfants**.

Coût du projet et maîtrise budgétaire

La Commission s'est interrogée sur le niveau général des coûts de construction, notamment le coût au mètre carré et celui de certains équipements des appartements, tels que les cuisines.

La Municipalité a précisé qu'environ **80 % des travaux sont couverts par des offres et devis validés**, permettant ainsi de disposer d'une estimation relativement avancée des coûts. La marge pour imprévus a par ailleurs été portée de 6 % à 8 %, notamment en raison des contraintes liées au voisinage, afin de limiter le risque de devoir solliciter un crédit complémentaire.

La Commission a souligné l'importance de poursuivre l'analyse des offres afin d'optimiser les coûts, tout en préservant la qualité des prestations et en cherchant à améliorer le rendement de l'investissement.

La Municipalité a toutefois rappelé que l'objectif premier du projet n'est pas la recherche d'un rendement financier maximal, mais la création de logements à loyer abordable, le maintien d'activités commerciales et l'aménagement d'un espace public de qualité à l'entrée du Vieux-Bourg.

Matériaux, réemploi et performance environnementale

La Commission a demandé des précisions sur l'utilisation de matériaux durables et les possibilités de réemploi. La Municipalité a indiqué que plusieurs pistes sont étudiées, notamment la récupération de poutres, de dalles et d'autres éléments constructifs avant la démolition. Les terres issues du chantier devraient également être réutilisées pour la revégétalisation de la cour de Grand-Champ.

Le bâtiment sera équipé de panneaux photovoltaïques. Deux emplacements de recharge pour véhicules électriques sont prévus, avec la possibilité d'en installer davantage ultérieurement.

Confort thermique et risque de surchauffe estivale
La Commission a abordé la problématique de la surchauffe estivale des logements, particulièrement ceux situés sous les combles et disposant d'ouvertures en toiture.
La Municipalité a indiqué qu'un ingénieur thermicien accompagne le projet et que des mesures de protection solaire et de ventilation sont privilégiées. La possibilité d'aller au-delà des exigences normatives sera examinée lorsque cela est pertinent. La climatisation n'est pas envisagée et aucune installation technique préalable n'est prévue à cet effet.

Procédure et mise à l'enquête
La Commission a également abordé la chronologie du projet et la décision de procéder à sa mise à l'enquête avant le vote définitif du crédit par le Conseil communal.
La Municipalité a rappelé que l'exercice du droit de préemption est assorti d'un délai de trois ans pour concrétiser le projet, à défaut de quoi le bien pourrait retourner au vendeur aux conditions prévues. Ce calendrier a contribué à la conduite simultanée des différentes procédures.
Deux mises à l'enquête ont été effectuées, l'une concernant la démolition et l'autre la construction. Au moment de la séance de la Commission, deux oppositions avaient été déposées, portant notamment sur l'abattage des arbres et sur les aspects patrimoniaux du bâtiment existant.

Entretien futur du bâtiment
La Commission s'est interrogée sur la constitution d'un fonds destiné aux rénovations futures. La Municipalité a précisé qu'un tel fonds n'est pas prévu, l'immeuble étant directement propriété de la Commune et ne relevant pas du régime de la propriété par étages.

Vœux

Vœu n° 1 – Sécurisation de la zone de jeux et préservation de la fontaine
La Commission technique émet le vœu que la Municipalité veille à sécuriser la zone de jeux prévue sur la place publique, compte tenu de sa proximité avec l'avenue du Mont-Blanc, afin de limiter les risques liés à la circulation pour les enfants. Elle souhaite également qu'une attention particulière soit portée à la préservation de la fontaine existante durant les travaux et qu'en cas de détérioration, sa réparation ou son remplacement soit assuré.

Vœu n° 2 – Confort thermique des logements
La Commission technique émet le vœu que la Municipalité porte une attention particulière au risque de surchauffe estivale des logements, notamment sous les combles, et anticipe les dispositions constructives permettant, si nécessaire, l'installation ultérieure de solutions de rafraîchissement sans transformations importantes du bâtiment.

Vœu n° 3 – Arborisation et ombrage
La Commission technique émet le vœu que la Municipalité veille à la qualité et à la pérennité des nouvelles plantations, en privilégiant autant que possible les plantations d'arbres en pleine terre et les essences adaptées aux évolutions climatiques, afin d'assurer à terme un ombrage suffisant de la place publique et de contribuer à la qualité paysagère et phonique du site.

Vœu n° 4 – Gestion et valorisation des eaux pluviales
La Commission technique émet le vœu que la Municipalité examine la faisabilité d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales, notamment pour l'arrosage des plantations et des espaces verts, en tenant compte des contraintes techniques et financières.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, **la Commission technique recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du 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) et de prendre les décisions suivantes :

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 d'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 la Municipalité à emprunter la somme de **CHF 6'307'000.–** ;

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

Signatures des membres de la Commission

Raphaël GRANDJEAN
Pablo GOMEZ, 1er membre et rapporteur
Tommaso SOLIMINE
Ioulia ESREB
Jérôme CHAPPUIS
Angélique BRASEY
Romain MARCHAND