

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

Séance de la Commission technique :

Date et heure de la séance : le lundi 23 juin 2025 à 19h

Lieu de la séance : Salle Mont-Blanc, Chemin du Montoly 1

Municipal responsable : M. Yves Froidevaux

Madame la Présidente, Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

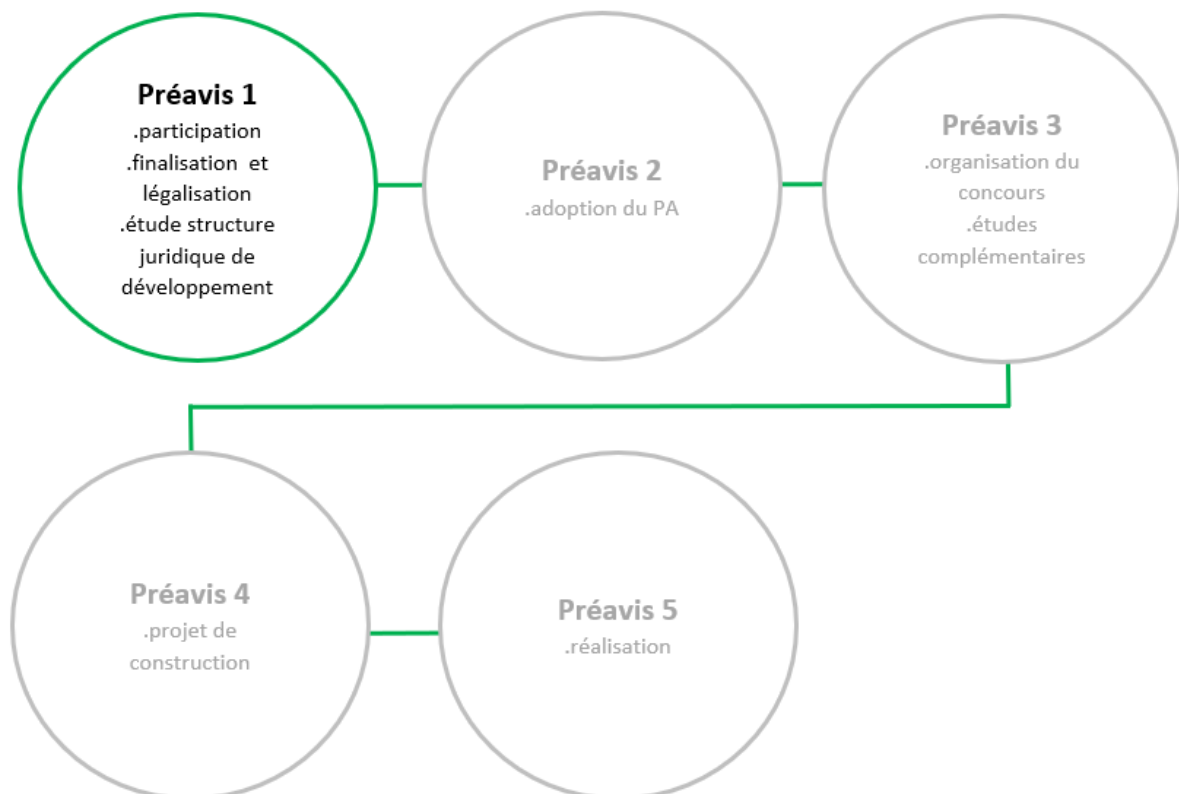
1.1 OBJET DU PRÉAVIS

La Ville de Gland a lancé l'élaboration du Plan d'affectation (PA) Gare Sud en 2014, à la suite d'un concours d'étude-test établissant les futures orientations urbanistiques du secteur. Depuis lors, le dossier de PA a pu être soumis aux instances cantonales pour examen préalable à deux reprises. Il s'agit désormais de finaliser l'ensemble pour le déposer à l'enquête publique et le légaliser.

Pour ce faire, la Municipalité a souhaité inclure une démarche participative permettant à toutes et tous de s'exprimer sur l'avenir de ce lieu stratégique pour la Commune, ciblant des thématiques particulières s'inscrivant dans le cadre des possibles exigés par le Canton.

Afin d'assurer une valorisation de ce site en mains communales, une étude devra également être menée en parallèle pour déterminer la structure juridique la plus appropriée pour la réalisation du projet.

Les étapes ultérieures, soit l'adoption du PA et la sélection de ladite forme juridique, l'organisation du concours, le projet de construction et la réalisation feront l'objet de préavis dédiés.



Le périmètre du PA est le suivant :



1.2 CONTEXTE ET HISTORIQUE

Bref historique

La densification du secteur de Gare Sud, affecté à la zone à bâtir au sein du Plan des zones actuellement en vigueur (soit depuis 1988), est un impératif fédéral (Loi sur l'aménagement du territoire), cantonal (Loi sur l'aménagement du territoire cantonale) et régional (Grand Genève, Région de Nyon), renforcé par sa localisation stratégique.

En effet, situé au cœur du périmètre de centre d'agglomération défini par le Plan directeur cantonal, sa position géographique centrale au sein du territoire communal, sa proximité immédiate à la gare et aux quartiers voisins et enfin l'opportunité unique d'un foncier en mains communales encourageant et obligeant à son développement.

Plusieurs préavis municipaux ont été soumis en ce sens :

- 2013 : n°36 relatif à l'octroi d'un crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement urbanistique, qui a permis d'obtenir une image directrice, à ce jour clôturé ;
- 2014 : n°66 relatif à la demande de crédit pour les prestations d'urbanistes et de spécialistes pour l'élaboration du Plan partiel d'affectation (PPA) "Gare Sud", qui a permis d'élaborer le dossier de planification, comportant un solde de CHF 9'781.-.

Afin d'assurer la qualité de ce développement, les objectifs de la Municipalité -conformes au Plan directeur communal en vigueur- étaient présentés en 2014. Toujours d'actualité, ils sont de :

- créer une complémentarité entre les deux versants des voies CFF afin de créer une centralité "pôle gare" ;
- assurer une densité urbaine et une mixité fonctionnelle appropriées ;
- développer des activités (commerces, bureaux, etc.) et des logements mixtes avec une densité accrue et adaptée afin de rentabiliser le potentiel du site et de créer un lieu de qualité ;

- favoriser l'émergence d'un espace public perméable ;
- créer un espace convivial et symbolique favorisant les rencontres ;
- imaginer le secteur sud, comme végétal, en rupture et complémentarité du secteur nord de la gare, largement minéral par un concept paysager ;
- intégrer le futur passage inférieur comme partie intégrante de l'espace public et aménager ce dernier en un véritable espace de vie ;
- associer la population à cette démarche.

Aménagements et marqueurs du secteur Gare

Depuis le premier préavis, le secteur de la Gare a notamment bénéficié de plusieurs aménagements qui concourent à renforcer cette polarité tant au nord qu'au sud :

- 2015 : la création d'un marché au nord ;
- 2017 : la création d'un passage sous-voies tous modes actifs ;
- 2022 : le réaménagement au sud d'une zone de dépose-minute et accès unique aux riverains ;
- 2022 : l'implantation temporaire d'un bar ;
- 2022 : labélisation Site 2000 Watts du quartier Gare Sud.

Etat d'avancement du PA Gare Sud

L'élaboration d'un PA implique notamment la mise en place de l'implantation, la volumétrie, la définition et le traitement des espaces construits et non construits ainsi que toutes les études annexes utiles en termes d'environnement et de mobilité. A ce jour, le dossier a établi l'entièreté de ces exigences et deux examens préalables auprès des instances cantonales ont dû être menées.

Depuis ceux-ci, diverses évolutions ont eu lieu :

- la Municipalité a exposé et validé l'intérêt de concentrer l'Administration sur la parcelle n°563 (ex-WWF) au lieu de l'implanter à Gare Sud ;
- le quartier a également fait l'objet d'une certification Site 2000 Watts en 2022. Ce label ayant disparu en 2024, la Municipalité a pu saisir l'opportunité offerte par le Canton et la Confédération de le faire muter vers une nouvelle labélisation appelée SNBS Quartier ;
- Gare Sud a pu être analysé au sein de l'étude stratégique habitat et logement pilotée par le Service de la culture et du logement et esquisser des intentions d'implantations de Logement d'utilité publique (LUP) ;
- la Loi sur la protection du patrimoine naturel et du paysage (LPrPNP) est entrée en vigueur et doit être appliquée ;
- l'Exécutif a entériné le démarrage d'une démarche participative.

Le PA doit désormais être adapté à ces nouvelles réalités puis soumis à l'enquête publique avant de poursuivre son parcours jusqu'à son adoption par le Conseil communal puis sa légalisation par le Canton.

2. BUT DU PRÉAVIS

2.1 DESCRIPTIF DU PROJET

2.1.1 La description du projet, de ses enjeux et de ses objectifs

Etant au stade de la planification, le projet n'a pas subi de modification tant dans sa description que dans ses objectifs (cf. chapitre 1).

Les évolutions mentionnées au chapitre 1.3 génèrent quelques enjeux complémentaires qui compléteront la démarche et le dossier de PA :

- mener à bien la passerelle du nouveau label et sa considération au sein des futures étapes de développement du site ;
- introduire les évolutions législatives et exigences cantonales complémentaires ;
- intégrer les recommandations et souhaits des citoyen.ne.s après la démarche participative.

Ces éléments permettront d'enrichir avantageusement le projet en qualité et en solidité.

Démarche participative

Il est attendu de la démarche qu'elle s'intègre dans un plus vaste objectif de "rendez-vous de l'aménagement du territoire" que la Commune entend mettre en place.

Ils auraient pour objectif de communiquer de manière plus régulière avec la population, de vulgariser le discours urbanistique, de proposer des ateliers participatifs voire de co-construction sous toutes ses formes, etc. C'est donc dans le cadre d'un de ces rendez-vous qu'elle aura lieu.

Plus spécifiquement, une démarche participative intervenant au cours de l'élaboration d'un PA permet d'intégrer les besoins et inquiétudes des habitants, d'y répondre dans la mesure du possible, mais aussi de désamorcer parfois certaines situations d'incompréhension. L'écoute et le dialogue en amont peuvent aussi permettre de limiter dans une certaine mesure les oppositions de principes.

Les publics-cibles suivants seront plus particulièrement souhaités :

- les habitants et commerces riverains ;
- les pendulaires, commerces, etc. ;
- les adultes et les enfants.

Les résultats, que l'Exécutif devra arbitrer tant en termes de temporalité que de faisabilité, alimenteront le PA avant sa mise à l'enquête publique.

Etude déterminant la structure juridique du développement

La Commune étant propriétaire de l'entier des parcelles comprises dans le périmètre du PA, une étude explorant les options de valorisation est nécessaire afin de choisir la meilleure option possible de structure juridique de développement, notamment en termes économiques et financiers pour la Ville. Elle pourrait, par exemple, prendre la forme d'un droit distinct permanent (DDP) octroyé par la Ville à un ou plusieurs investisseurs, d'un investissement direct de la Ville ou d'un co-investissement entre la Ville et un partenaire, etc.

Finalisation du PA

La mise à l'enquête du PA est l'étape minimale requise pour engager les études suivantes annoncées (recherche d'investisseurs potentiels, concours) au chapitre 1.1.

Pour ce faire, la mise à jour du dossier au regard des résultats de la démarche participative, de l'étude logement et habitat ainsi que des évolutions et exigences légales, implique des prestations de spécialistes en urbanisme, environnement, mobilité et d'un géomètre.

A la suite de cette mise à jour, l'enquête publique pourra avoir lieu en accord avec les instances cantonales. La suite de la procédure du traitement des oppositions jusqu'à l'approbation du PA par le Département compétent interviendra en suivant.

A celle-ci s'ajoute la certification provisoire SNBS-Quartier, profitant ainsi de la passerelle facilitée par le Canton et la Confédération avec le label Site 2000 Watt aujourd'hui disparu.

2.1.2 Les bénéfices attendus

La finalisation de ce PA est essentielle pour aboutir à un document cadre, support légal du développement futur du secteur.

2.1.3 Les bases légales ou réglementaires

L'entier de la procédure correspond aux exigences de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

3. ASPECTS FINANCIERS

3.1 Coûts

Les coûts se divisent ainsi en cinq volets :

La démarche participative

Une demande d'offre de gré à gré a été sollicitée auprès de trois bureaux. Le bureau "les fmr" a été retenu à l'issue de la procédure. Le montant des prestations s'élève à CHF 36'338.00 TTC. Les aspects de communication sont traités ci-après sous rubrique "communication".

La certification provisoire SNBS-Quartier

Le bureau Amstein & Walther mandataire pour la labélisation depuis celle du Site 2000 Watt, accompagné du bureau certificateur Enoki ont devisé leurs prestations à CHF 23'782.50 TTC. Une fois la certification provisoire obtenue, une subvention cantonale est admissible pour un montant d'environ CHF 10'000.00.

L'analyse de la structure juridique du projet

Le bureau Créateurs immobiliers ayant été associé à l'élaboration du PA dès 2019 pour une première étude de faisabilité succincte, leur analyse de la structure juridique du projet est proposée pour un montant de CHF 9'339.84 TTC.

La finalisation du PA

Etant élaboré depuis son démarrage par le bureau GEA Vallotton et Chanard en collaboration avec les bureaux Citec pour la mobilité et TriForm pour les aspects de bruit et de pollution, trois offres ont été établies en ce sens. Leurs montants sont de CHF 56'000.00, CHF 10'688.93 et CHF 24'339.40, respectivement pour un total de CHF 91'028.33 TTC.

Communication

Cruciale au sein d'un quartier stratégique en devenir, et en coordination étroite avec l'Office de la communication, le montant nécessaire s'élève à CHF 25'000.00 TTC. Il comprend notamment les frais occasionnés pour l'utilisation de la plateforme DECIDIM, les tout-ménages, le tractage, les publications médias.

Le montant total des études a donc été devisé à CHF 185'488.67 TTC. Une réserve pour divers et imprévus d'environ 10 % est ajoutée à ce montant afin de pouvoir répondre à d'éventuelles séances ou honoraires supplémentaires pour des thématiques particulières qui n'ont pas pu être identifiées à ce stade des réflexions.

Ainsi, le coût total pour mener à bien cette étude est de CHF 205'000.00 TTC (arrondi). Le tableau ci-dessous récapitule le détail.

Volets	Coûts	
<i>Démarche participative</i>	CHF	36'338.00
<i>Certification provisoire SNBS-Quartier</i>	CHF	23'782.50
<i>Analyse de la structure juridique du projet</i>	CHF	9'339.84
<i>Finalisation du PA</i>	CHF	91'028.33
<i>Communication</i>	CHF	25'000.00
<i>Sous-total total</i>	CHF	185'488.67
<i>Réserve divers et imprévus (10 %)</i>	CHF	18'548.88
TOTAL arrondi	CHF	205'000.00

3.2 FINANCEMENT

Le financement de CHF 205'000.00 TTC sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

3.3 AMORTISSEMENT

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 10 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes. La charge d'amortissement sera de CHF 20'500.00 pour une année complète.

3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

Ce préavis ne génère pas de frais d'exploitation additionnels.

4. CALENDRIER

Après acceptation du présent préavis par le Conseil communal, les études pourraient débuter d'ici la fin de l'été 2025. La durée est estimée à environ 8 à 10 mois jusqu'à l'enquête publique puis dépend étroitement du nombre d'oppositions à traiter. Le Conseil communal se verra présenter un prochain préavis pour l'adoption du PA.

5. SYNTHÈSE

Le présent préavis a pour but de poursuivre l'élaboration du PA Gare Sud jusqu'à sa soumission à l'enquête publique en incluant une démarche participative dont les résultats seront intégrés au dossier. S'ajoute à cela l'évaluation de la structure juridique du projet permettant ainsi à la Commune d'avoir à sa disposition les options de développement possible du secteur.

6. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu
- le préavis n°82 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de finalisation du PA Gare Sud, incluant la démarche participative et l'analyse de la structure juridique du projet ;
- ouï
- le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- I.
 - d'accepter le préavis n°82 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de finalisation du PA Gare Sud, incluant la démarche participative et l'analyse de la structure juridique du projet ;
- II.
 - d'accorder le crédit de CHF 205'000.00 et autoriser la Municipalité à mener les études ;

prend acte

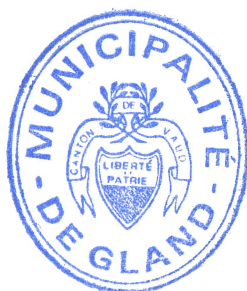
- I.
 - de l'amortissement du montant net de CHF 205'000.00 sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant la fin des études.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

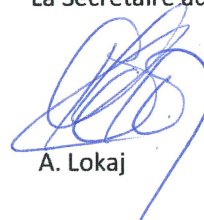
La Syndique :



C. Girod



La Secrétaire adjointe :



A. Lokaj

Préavis n° : 82/ 2025 Montant : CHF (TTC) 205'000.00

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

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
- Amortissement du crédit d'investissement : linéaire sur 10 ans :				20'500.00
Total annuel net				20'500.00
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				175'000'000.00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 6'720'747.-)				0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				217'992.25
Endettement à ce jour	31.12.2023	31.12.2024	27.05.2025	
Endettement au bilan				
Engagements courants	4'412'560.06	5'337'035.46	5'865'629.42	
Passifs transitoires	4'268'648.71	2'168'001.62	614'028.32	
Emprunts à court et long terme	92'000'000.00	106'000'000.00	116'000'000.00	
Total endettement au bilan	100'681'208.77	113'505'037.08	122'479'657.74	
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)			117'709'656.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-70'110'942.61	
Total engagements hors bilan			47'598'713.91	
Total endettement brut				170'078'371.65
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				
Disponibilités de la bourse à ce jour				4'083'678.00
Débiteurs et comptes courants à ce jour				31'161'857.08
Placements du patrimoine financier à ce jour				38'942'434.86
Actifs transitoires à ce jour				34'753.77
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				16'001'897.94
Solde disponible à ce jour				94'928'257.75
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement				205'000.00
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis municipal n° 77 relatif à une demande de crédit d'investissement pour le raccordement du bâtiment communal sis Grand'Rue 38 au réseau de chauffage à distance de ThermorésÔ SA				132'000.00
Préavis municipal n° 79 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour l'élaboration d'une stratégie de végétalisation et d'arborisation pour la Ville de Gland				136'640.00
Préavis municipal n° 80 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la requalification du Chemin du Stand, la réfection des réseaux dans le quartier « En Plannaz » et pour l'extension du réseau d'eau potable dans le secteur « est » de la Ville				3'176'600.00
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				3'650'240.00
Solde disponible à ce jour compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				91'278'017.75