

SÉANCE DU 17 FÉVRIER 2021

Objectif logement – Finalisation de la démarche

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

La présente communication a pour but de renseigner votre Conseil sur la décision prise par la Municipalité de finaliser la démarche « *Objectif logement* », débutée en mai 2018.

Le but de cette étude, soutenue et cofinancée par le Canton de Vaud, était de fixer des objectifs clairs quant à la production de logements sur les dix prochaines années à Pully.

A cette fin, la Municipalité, par l'intermédiaire de la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS), a chargé l'entreprise iconconsulting (devenue CBRE), spécialisée dans les expertises immobilières et la création de perspectives en matière de logement, de l'accompagner dans ces réflexions.

La Municipalité et iconconsulting se sont réunies à plusieurs reprises depuis le lancement de la démarche, afin de cerner les besoins révélés en matière de logements à Pully et de déterminer la production de logements jusqu'en 2030.

1. Portrait de Pully

Dans un premier temps, l'entreprise iconconsulting a pu élaborer un portrait de la Ville de Pully et de son offre actuelle en logements, afin d'orienter et de fixer les nouveaux objectifs en matière de production de logements jusqu'en 2030.

Ainsi, l'atelier « portrait » a démontré que la Ville de Pully d'aujourd'hui présente de nombreux atouts fonctionnels (accessibilité, services), sociaux (bonne réputation, ancrage social, dynamisme associatifs etc.), et esthétiques (cœur de ville charmant, bel environnement). Ces qualités lui permettent d'attirer un grand nombre de types de ménages différents (retraités, célibataires, familles, couples sans enfants etc.).

Toutefois, le marché immobilier de Pully, de par sa nature, a tendance à octroyer des logements plus grands à des ménages plus petits. A titre d'exemple, un couple sans enfants dont les deux partenaires travaillent à 100% pourra plus facilement s'offrir un 4 pièces, qu'une famille avec enfants qui, de fait, a des dépenses plus importantes dans son quotidien et ne peut, par conséquent, pas forcément s'offrir un logement répondant à ses besoins, ne serait-ce qu'en terme de surfaces. La même problématique est observée vis-à-vis des retraités qui souhaiteraient déménager dans des logements plus petits mais peinent à en trouver.

L'étude a également constaté que beaucoup de ménages qui vivent à Pully n'y déploient pas forcément leurs activités professionnelles, sociales, familiales ou de loisirs.

Ainsi, la Ville de Pully, bien qu'attractive pour un grand nombre de ménages, doit utiliser les moyens dont elle dispose afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de son territoire.

2. Scénarios pour l'avenir de Pully

Dans un second temps, iconsulting a simulé différents scénarios afin d'anticiper la venue des ménages permettant de renforcer la mixité générationnelle et d'animer la vie au sein de la commune.

Ces simulations ont été réalisées sur base des plans d'affectation actuellement en cours d'élaboration auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE).

Suite à ces simulations, il a été décidé d'accorder une place importante aux familles et seniors, pour lesquels une forte demande en logements est à prévoir sur ces prochaines années. Cette orientation permettra également de favoriser une mixité intergénérationnelle sur l'ensemble de la commune et d'offrir à la population de la Ville de Pully une vie locale et animée.

Cette direction présente également l'avantage de soutenir les familles et les retraités qui ne trouvent pas forcément de logement adapté dans le parc locatif de la Ville de Pully d'aujourd'hui.

3. Relations entre Objectif logement et la planification urbanistique

D'autre part, la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL), octroyant aux communes la possibilité d'exiger la création de logements d'utilité publique (ci-après LUP) dans leurs plans d'affectation, cet outil a également été intégré à la démarche « *Objectif logement* ».

Ainsi, iconsulting a examiné l'opportunité d'incorporer des LUP dans les plans d'affectation actuellement en cours de réalisation auprès de la DUE, sans pour autant fixer des quotas.

Les constats révélés par « *Objectif logement* » en matière de LUP seront repris et adaptés par la Municipalité dans tous les plans d'affectation en cours d'élaboration et qui seront soumis à votre Conseil en temps utile.

4. Documents synthétiques

Afin d'être soutenue dans la mise en œuvre de sa politique du logement, la Municipalité dispose de plusieurs documents synthétiques lui permettant de faciliter sa prise de décisions en matière de logements, sur l'entier du territoire communal.

Ainsi, lors de l'examen de chaque plan d'affectation, la Municipalité pourra s'appuyer sur ces documents afin de décider des types de logements qui devront être offerts à la population (par exemple quant à la taille des logements), leurs loyers (grâce aux quotas de LUP choisis par la Municipalité) etc.

5. Communication


La communication de la finalisation de la démarche Objectif logement se fera via un communiqué de presse qui sera transmis aux membres du Conseil communal par voie électronique. Un site spécialement dédié à Objectif logement permettra également aux investisseurs curieux et à la population de prendre connaissance des souhaits de la Ville de Pully en matière d'habitat. De plus, une brochure explicative de la démarche a été réalisée et pourra être retirée aux différentes réceptions de l'administration communale.

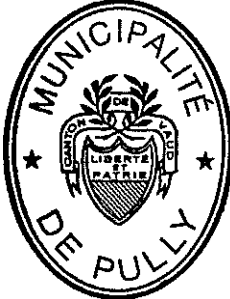
6. Conclusion


La démarche « *Objectif logement* », sans être contraignante, permet d'orienter la politique du logement à Pully afin d'offrir à tous un logement répondant à leurs besoins. Elle permettra également de faciliter les échanges avec les futurs investisseurs immobiliers afin que les projets de demain considèrent déjà le logement comme un point central des futurs quartiers de Pully.

Communication approuvée par la Municipalité dans sa séance du 17 février 2021.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

G. Reichen

The seal of the Municipality of Pully is circular with a double border. The outer border contains the text 'MUNICIPALITE' at the top and 'DE PULLY' at the bottom, separated by two stars. The inner circle features a coat of arms with a shield, a crown on top, and a banner below with the words 'LIBERTE' and 'PATRIE'.

Le secrétaire

Ph. Steiner

Annexe :
Brochure explicative