

**23 NOVEMBRE 2022**

## **Développement économique de Pully**

---

**Réponse à la Motion de M. le Conseiller communal Patrick Eperon  
« Faire face à la récession : coordonner les autorités pullliérannes  
dans le cadre d'une délégation économique »**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,  
M. G. Reichen, Syndic

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
2. Préambule.....	3
3. Diagnostic et stratégie pour l'implantation d'activités .....	4
3.1. Etude du bureau Wüest & Partner.....	4
3.1.1 Surface par habitant et par emploi.....	5
3.1.2 Aspect géographique.....	5
3.1.3 Potentiel de passage .....	6
3.1.4 Résumé du marché immobilier à Pully.....	6
3.1.5 Axes stratégiques.....	6
3.2. Statistiques du Service Cantonal de Recherche et d'Information Statistique (SCRIS).....	7
3.2.1 Construction et logement.....	8
3.2.2 Tissu économique de la Ville de Pully.....	9
3.2.3 Pyramide des âges.....	12
3.2.4 Statistiques Post-COVID .....	13
4. Partenaires du développement économique de la Ville de Pully .....	13
4.1. Coordination du développement économique vaudois .....	13
4.2. Lausanne Région.....	15
4.2.1 Loi sur l'appui au développement économique .....	16
4.3. Promotion Pully-Paudex-Belmont.....	16
5. Modèles dans d'autres communes, avec un poste de délégué à la promotion économique.....	16
5.1. Modèle de Morges .....	16
5.1.1 Objectifs et réalisations.....	16
5.1.2 Conclusions.....	17
5.2. Modèle d'Yverdon-les-Bains.....	18
5.2.1 Objectifs et réalisations.....	18
5.2.2 Conclusions.....	19
5.3. Commission dédiée au développement économique .....	19
6. Synthèse .....	20
7. Conclusions.....	21

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

## **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour but de répondre à la motion de M. le Conseiller communal Patrick Eperon, déposée le 25 juin 2020 et modifiée lors de la commission ad hoc du 21 avril 2021. Les conclusions modifiées de la motion étaient les suivantes :

- charger la Municipalité d'établir un rapport sur les perspectives de développement économique post Covid de notre commune ;
- demander à la Municipalité de créer, à la suite de la publication du rapport, une commission des affaires économiques de la commune, à différencier de la commission des finances.

Dès lors, ce rapport reprendra ces conclusions, telles qu'adoptées par le Conseil communal dans sa séance du 5 mai 2021.

## **2. Préambule**

La Municipalité se préoccupe du développement et de la promotion économique sur le territoire de la commune de Pully. Pour agir, elle s'appuie sur des partenariats régionaux et locaux, afin de tenter d'intéresser de nouvelles entreprises à s'installer et à développer leurs activités à Pully.

Dans son programme de législature, la Ville de Pully a retenu des objectifs généraux concernant le développement territorial et les activités économiques, qui sont les suivants :

- assurer un développement harmonieux de la ville ;
- développer la convivialité des espaces publics ;
- favoriser la mixité ainsi que la complémentarité des activités et des commerces à l'échelle du centre.

Ces dix dernières années, la population de Pully a augmenté de près de 10%, passant de 17'208 habitants en 2010 à 18'881 en 2021.

C'est le résultat d'une densification progressive de notre territoire, pour l'essentiel sur des parcelles privées au bénéfice de droits à bâtir datant des années cinquante.

Ce phénomène n'est donc pas le résultat d'une volonté politique de la Municipalité, mais bien l'effet de la valorisation de droits à bâtir anciens, au fil du temps et avec des motivations variables, dont l'origine est souvent une succession.

La réalisation du quartier des Boverattes est le seul exemple récent de constructions sur un terrain communal, concrétisant un objectif politique de mise à disposition de logements à des conditions attractives.

Le développement de notre Commune et en particulier l'implantation de nouvelles entreprises, sont évidemment directement liés à la conjoncture économique et à son évolution.

Dans ce contexte, la Municipalité reste attentive aux opportunités auxquelles elle pourrait être confrontée, afin de développer le potentiel économique d'un quartier.

Avoir l'intention et la volonté politique d'accueillir des entreprises est un premier pas, mais encore faut-il avoir quelque chose à leur offrir, en particulier des surfaces disponibles de bâtiments, existants ou à construire, qui correspondent à leurs besoins.

C'est une difficulté à court terme pour la ville de Pully, car ces disponibilités seront issues de plans d'affectation actuellement à l'étude, dont on connaît la longueur des procédures.

C'est une des raisons qui ont conduit la Municipalité à mentionner dans son programme de législature, comme projet phare de cette thématique, le plan d'affectation sur le secteur de « Clergère Nord ».

Ce quartier présente en effet un potentiel important de requalification urbaine, à proximité immédiate des transports publics. L'objectif serait d'y prévoir une mixité, entre logements et activités économiques. Ainsi des activités commerciales ou de services pourraient prendre place dans les rez-de-chaussée, avec des bureaux dans les étages.

Cette mixité et un état d'avancement des études qui permet d'envisager une réalisation dès 2025, justifient le caractère prioritaire donné à ce projet.

Cet exemple illustre la manière dont la Municipalité entend intégrer les enjeux de promotion économique dans les développements à venir.

Il faut d'ailleurs relever que les contacts avec d'éventuelles entreprises intéressées se prennent en amont de la finalisation d'un plan d'affectation. Pour ce secteur par exemple, nous avons eu des contacts avec l'Innovation Park de l'EPFL en 2017 déjà, pour susciter l'intérêt d'entreprises innovantes en recherche de lieux pour s'implanter (scale-ups).

D'autres contacts vont être pris et se poursuivre dans la phase actuelle de finalisation du projet de plan d'affectation.

Afin de répondre à la demande du Conseil communal, la Municipalité souhaite, par ce préavis, faire un état des lieux du développement économique de la Commune.

### **3. Diagnostic et stratégie pour l'implantation d'activités**

#### **3.1. Etude du bureau Wüest & Partner**

L'essentiel des plans d'affectation en cours d'élaboration, susceptibles d'accueillir l'implantation de nouvelles activités se situent au centre-ville ou à sa proximité immédiate (« Clergère Nord » - « Clergère Sud » - « Clergère Gare » - « Tirage Gare » - « Claire-Fontaine II »).

Ces planifications ont des calendriers intentionnels très différents. Le plan « Clergère Sud » a été voté par le Conseil communal en deux temps (25.05.2016 & 22.11.2017 et est aujourd'hui en vigueur. Le plan « Tirage Gare » est pour l'instant reporté, dans l'attente de négociations à venir avec les propriétaires du périmètre. « Clergère Gare » a été mis à l'enquête au printemps 2022 et sera prochainement soumis au Conseil communal. « Clergère Nord » et « Claire-Fontaine II » sont en voie de finalisation et devraient être mis à l'enquête d'ici 12 à 18 mois.

Ces planifications se fondent sur les principes directeurs définis dans le « Masterplan pour le centre de Pully » (octobre 2013). Cependant, ce document traitait de manière sommaire la question du développement économique et de la localisation des activités.

Par activités, on entend toutes les surfaces non résidentielles, sauf les grands équipements dans les domaines de la culture, des loisirs et de la formation, ainsi que l'industrie.

Pour approfondir ces points, compte tenu des enjeux qu'ils représentent, la Municipalité a mandaté l'entreprise Wüest & Partner (ci-après W&P), expert immobilier connu à l'échelon national et international.

L'objectif du mandat était d'établir les bases pour une stratégie de développement des activités au centre-ville, en identifiant les actions à mener pour cibler les implantations répondant aux besoins de Pully et susceptibles de renforcer le centre-ville du point de vue économique.

Le mandat comprenait une première phase de diagnostic, finalisée à fin septembre 2015, puis une deuxième consistant en une proposition de positionnement stratégique, conclue par un rapport final remis le 29 juillet 2016.

Ce rapport constitue une base de travail et une aide à la décision pour la Municipalité, dans l'orientation qu'elle souhaite donner à la promotion économique et à l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal, notamment par le biais de plans d'affectation.

Les principaux indicateurs utilisés dans le cadre du mandat W&P sont rappelés ci-après.

### **3.1.1 Surface par habitant et par emploi**

En comparaison des autres villes de la région et du Canton, les surfaces dédiées aux activités (SBP = surfaces brutes de plancher) sont très faibles à Pully. En effet, le secteur résidentiel occupe la grande majorité des surfaces de bâtiments.

On compte ainsi à Pully 1.7 m<sup>2</sup> SBP/hab. pour les emplois, à 70% pour des bureaux, contre 12.1 m<sup>2</sup> SBP/hab. à Lausanne, 10.1 m<sup>2</sup> SBP/hab. à Vevey, ou encore 6.9 m<sup>2</sup> SBP/hab. à Morges. La moyenne cantonale est à 4.3 m<sup>2</sup> SBP/hab.

En comparaison avec Lausanne par exemple, le ratio emplois/habitants était de 0.23 pour Pully, contre 0.49 pour Lausanne, alors que la moyenne suisse était de 0.42 (chiffres 2008). Ces constats ont évidemment un impact sur le développement économique de la Commune.

### **3.1.2 Aspect géographique**

Une comparaison entre les activités de Morges et de Pully a été faite dans le rapport W&P. Si nous pouvons remarquer une zone commerciale de taille similaire entre les 2 villes, un facteur non-négligeable à prendre en considération est la topographie du territoire.

En effet, la Ville de Morges présente une zone commerciale totalement plane. De plus, la rue principale est majoritairement piétonne et bénéficie aux usagers. Cette même rue présente une grande diversité de commerces, dans des secteurs variés.

Ces données topographiques sont évidemment prises en considération dans l'élaboration des plans d'affectation. Des solutions architecturales peuvent être trouvées afin d'atténuer les effets de cet obstacle d'aménagements, mais avec souvent un impact à la hausse sur le coût des projets concernés.

### **3.1.3 Potentiel de passage**

En analysant le potentiel de passage (nb. de personnes par jour), nous pouvons constater que Pully, avec 20'000 pers./ jour, a un flux estimé nettement inférieur à Morges ou Vevey par exemple (env. 35'000 pers./jour).

L'analyse de ce potentiel montre qu'il y a peu de visiteurs à Pully et que les passants sont surtout des locaux. Pully est moins touristique que Morges et Vevey, notamment par le fait qu'il n'y a aucun hôtel.

Ces deux villes sont aussi mieux connectées au réseau CFF (Morges / 14 trains par heure, Vevey / 12 trains par heure), alors que Pully est à 4 trains par heure (chiffres OFS 2015).

Ce que nous pouvons constater, c'est que le potentiel commercial à Pully est différent que celui des autres villes lémaniques. Il y a un modèle propre à créer à Pully, en prenant en compte sa topographie, la contrainte de l'avenue de Lavaux qui segmente le centre-ville, le flux des pendulaires ou encore la proximité avec la Ville de Lausanne.

### **3.1.4 Résumé du marché immobilier à Pully**

Selon l'étude W&P, outre le fait que peu de surfaces d'activités sont proposées par rapport aux habitants, Pully comporte un secteur du bureau relativement dense. Au contraire, le secteur de l'hôtellerie/gastronomie ne bénéficie que de peu de surfaces.

Le prix de l'offre de bureaux à Pully est très élevé par rapport aux villes de mêmes envergures. En effet, en 2015, le prix médian au mètre carré se situait autour des CHF 310.00 / m<sup>2</sup>, alors que la moyenne régionale se trouvait à environ CHF 285.00 / m<sup>2</sup>, et que celle du canton de Vaud était légèrement inférieure à CHF 200.00 / m<sup>2</sup>.

Le prix médian des surfaces de vente se trouvait au niveau de la moyenne cantonale, avec un montant d'environ CHF 250.00 / m<sup>2</sup>, mais en dessous de la moyenne régionale d'environ CHF 300.00 / m<sup>2</sup> (chiffres 2015).

Ces différences notables sont explicables par le taux d'offre des différents secteurs.

### **3.1.5 Axes stratégiques**

Près d'un quart des parcelles au centre-ville sont propriétés de la ville. Par ce biais, la Municipalité peut donc contribuer à l'orientation stratégique du développement des activités dans ce secteur.

Les plans d'affectation en cours sur le centre-ville représentent un potentiel théorique de près de 90'000 m<sup>2</sup> de SBP. Les surfaces dévolues aux activités (bureaux / commerces) dans ces projets représentent une augmentation de plus de 50% par rapport à la situation actuelle (10% activités – 90 % logements).

Cela représente une véritable opportunité de dynamiser la création de nouvelles activités au centre-ville et constitue sans doute un des enjeux majeurs du développement de la ville. Les objectifs stratégiques généraux retenus et qui doivent orienter le choix d'affectations idéales des surfaces à construire sont :

- amener de la vie et de l'animation au centre-ville ;
- proposer une offre complémentaire aux commerces actuels ;
- optimiser l'usage des parkings existants ;

Sur la base de ces objectifs généraux et d'une analyse fine d'un scénario décrivant « une semaine à Pully » et distinguant les besoins de la population en fonction des différents moments de la journée, une liste quantifiée d'affectations idéales à rechercher a pu être établie par W&P.

Ces affectations portent principalement sur des activités de bureaux, mais aussi sur les domaines de la gastronomie, de la vente, des sports et loisirs, ainsi que de l'hôtellerie.

Il conviendra de rechercher la complémentarité par rapport à l'offre actuelle, et de porter une attention particulière à la problématique des liaisons piétonnes, notamment entre les parties Nord et Sud des voies CFF, ainsi que pour la traversée de l'avenue de Lavaux, afin de ne pas scinder le centre-ville en deux.

Le projet de réaménagement envisagé pour la place de la Clergère est certainement un des éléments clés qui pourra y contribuer.

### **3.2. Statistiques du Service Cantonal de Recherche et d'Information Statistique (SCRIS)**

Dans le cadre de ce préavis et à la suite du rapport de Wüest & Partner, il nous paraît intéressant d'examiner quelques indicateurs statistiques plus récents, concernant les constructions, les entreprises et la population de Pully.

Le SCRIS permet de comparer certaines données avec une autre Commune. Afin d'aller dans la continuité des discussions qui ont eu lieu lors de la Commission Ad hoc traitant de la motion, les données de Pully seront comparées avec celles de la Ville de Morges.

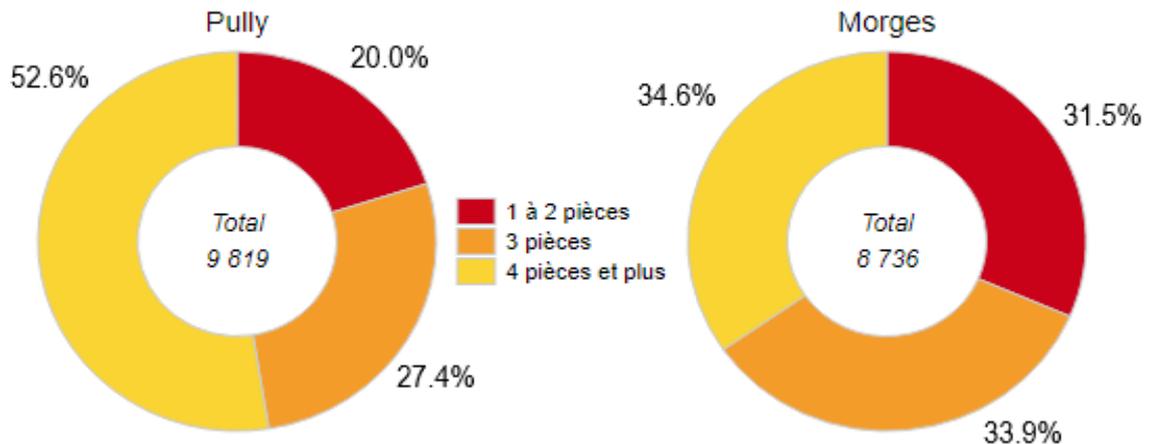
Ces indications statistiques donnent un contexte général dans lequel s'inscrit la politique de promotion économique et c'est à ce titre que nous avons pensé pertinent d'en faire état dans ce préavis.

### 3.2.1 Construction et logement

Afin de déterminer la nature des logements occupés sur la Commune de Pully, nous pouvons constater la répartition suivante en fonction du nombre de pièces.

#### PORTRAIT DE TERRITOIRE - CONSTRUCTION ET LOGEMENT

##### Parc de logements selon la taille



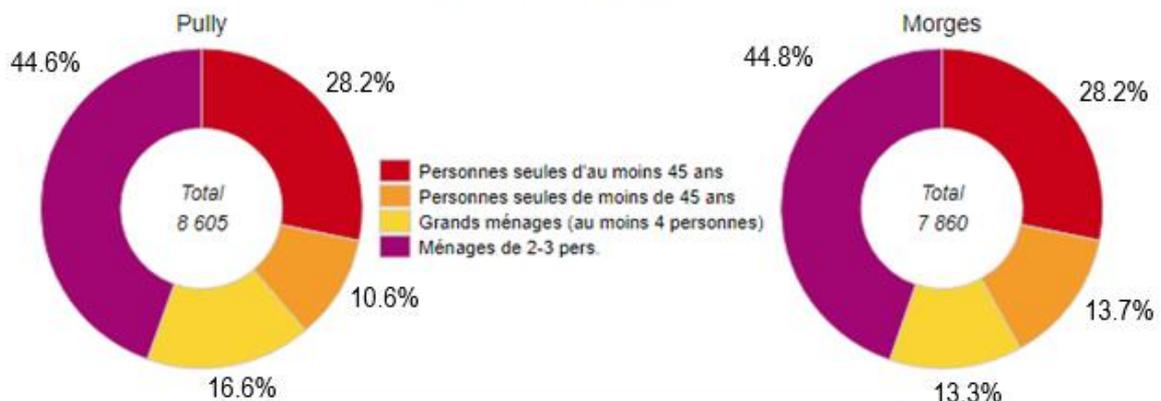
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 **2020** >>

Source : OFS / STATVD, estimation du parc de logements - 2020

Le parc de logement est donc plus conséquent à Pully qu'à Morges, mais surtout les proportions de logements en fonction du nombre de pièces sont très différentes entre les deux Communes.

En effet, nous voyons que Pully a une majorité de logements avec 4 pièces ou plus alors que Morges a une répartition équilibrée entre les logements avec 1 à 2 pièces, les logements avec 3 pièces et ceux avec 4 pièces et plus.

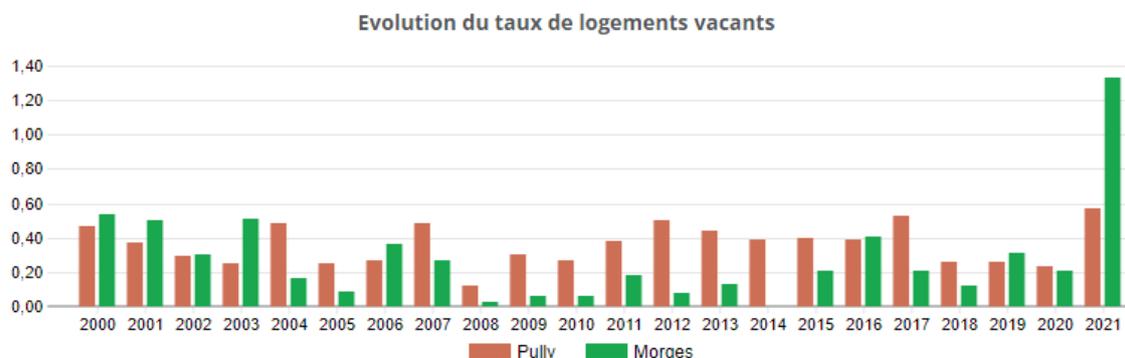
##### Structure des ménages



1970 2000 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 **2020** >>

Source : OFS, STATPOP - 2020

Nous pouvons observer que la structure des ménages est assez similaire. La Ville de Morges a un peu plus de ménages avec une personne seule que Pully. Les grands ménages sont aussi un peu plus importants à Pully qu'à Morges, ce qui signifie plus de familles, voire de grandes familles à Pully.



Source : OFS / STATVD, estimation du parc de logements et dénombrement des logements vacants

#### Construction et investissements dans la sélection

Indicateurs	Pully	Morges
<u>Nouvelles maisons construites</u>	0	1
<u>Nouveaux logements construits</u>	55	32
<u>Investissements dans la construction (millions de francs)</u>	75	142

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 **2019**

Source : OFS / STATVD, statistique annuelle de la construction - 2019

Nous constatons qu'au niveau du taux de logements vacants, le taux reste assez faible et stable (le taux de logements vacants suisse en 2019 se montait à 1,66%).

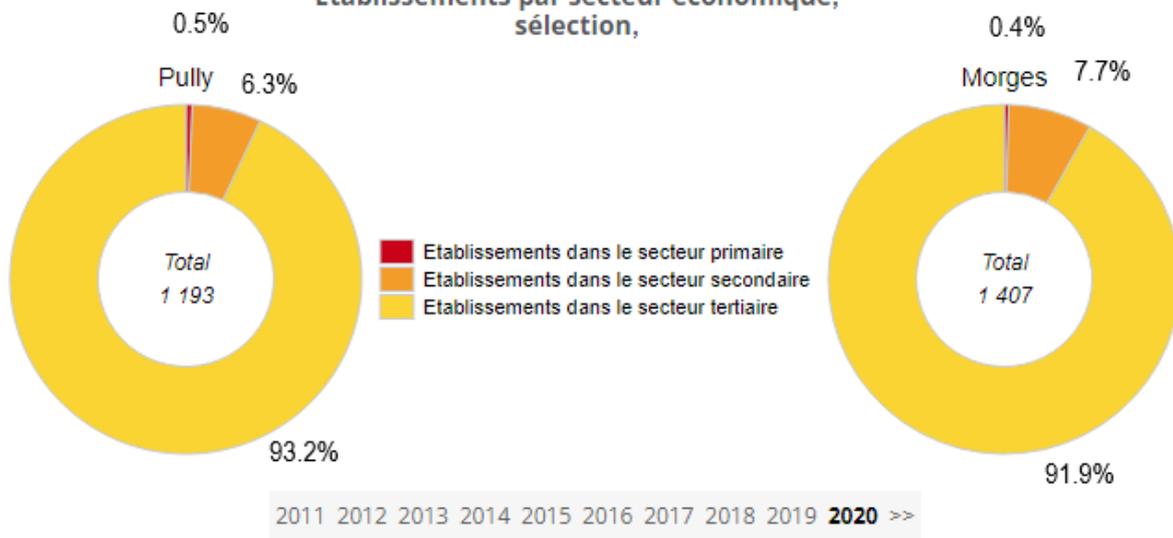
Le taux d'utilisation des surfaces de locaux sur notre territoire est important. Il y a peu de surfaces disponibles pour de nouvelles arrivées, sans que d'importants investissements soient faits dans la construction.

### 3.2.2 Tissu économique de la Ville de Pully

Grâce aux statistiques proposées par le SCRIS, il est possible de donner une vision d'ensemble du tissu économique de la Ville de Pully, en le comparant à celui de Morges.

### PORTRAIT DE TERRITOIRE - ETABLISSEMENTS

#### Etablissements par secteur économique, sélection,

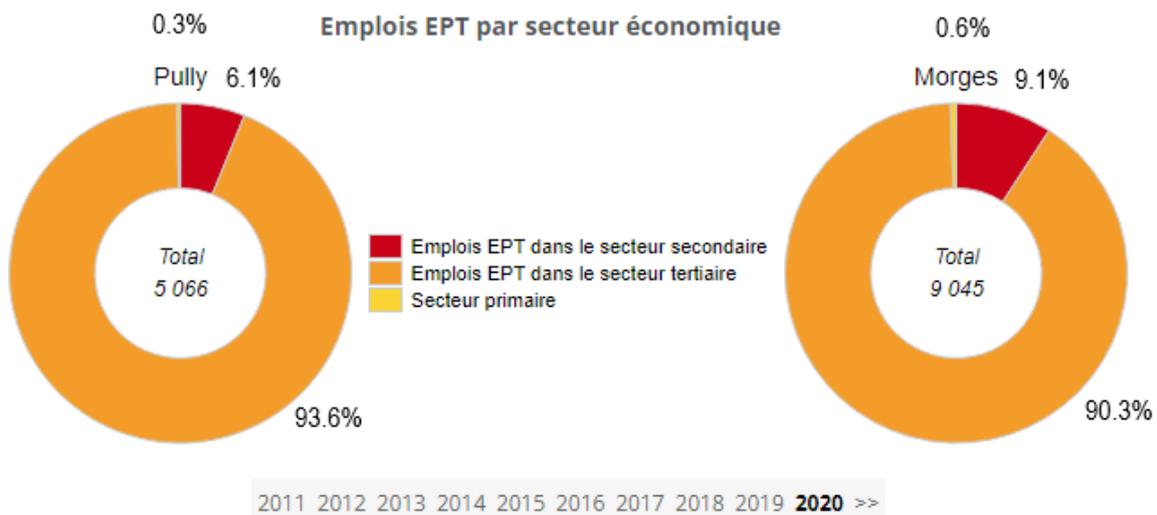


Source : OFS, STATENT - 2020

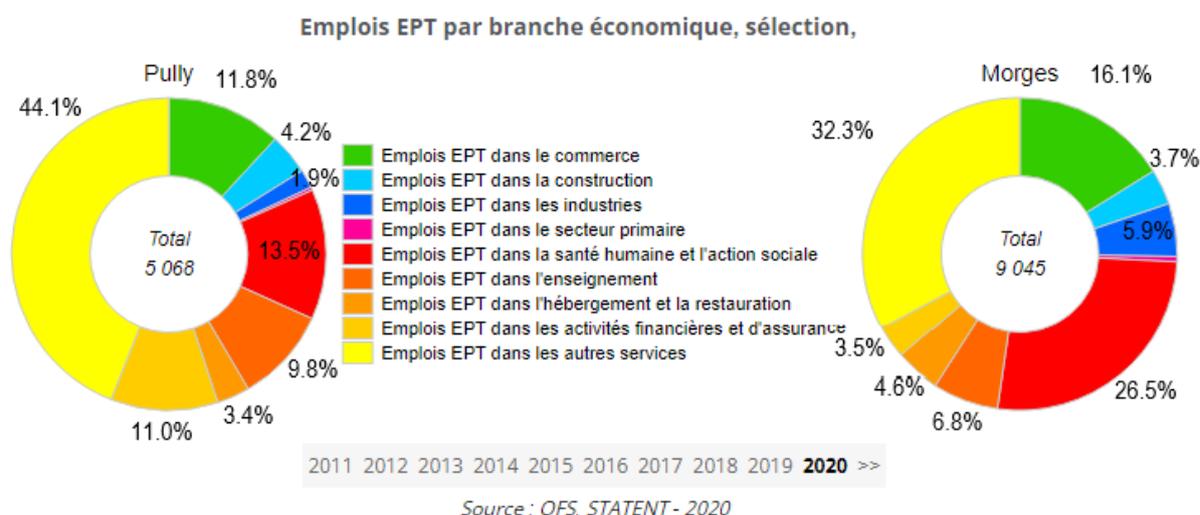
Nous pouvons constater que le nombre d'entreprises en 2020 se situait autour de 1200 unités, avec une très grosse proportion d'entreprises dans le secteur tertiaire. En comparaison avec Morges, la proportion est même encore plus importante avec 1110 entreprises dans le secteur tertiaire (93.2%) contre 1293 à Morges (91.9%)

### PORTRAIT DE TERRITOIRE - EMPLOIS

#### Emplois EPT par secteur économique



Source : OFS, STATENT - 2020



En ce qui concerne les emplois, nous voyons que la Ville de Pully a également une prédominance claire d’emplois dans le secteur tertiaire avec 4740 EPT (93.6%) contre 8168 EPT à Morges (90.3% d’emplois dans le secteur tertiaire).

Nous relevons aussi que la segmentation des secteurs d’activités est très différente entre Pully et Morges. La santé humaine et l’action sociale (26.5% des emplois) ainsi que le commerce (16.1%) arrivent nettement en tête des secteurs les plus présents en 2019 à Morges.

A Pully, 4 secteurs se démarquent, avec également la santé humaine et l’action sociale (13.5%), le commerce (11.8%), mais aussi les activités financières et d’assurance (11.0%) et l’enseignement (9.8%).

Si nous comparons ces chiffres par rapport au nombre d’habitants nous arrivons aux proportions suivantes :

	<b>Pully</b>	<b>Morges</b>
<b>Total par habitant</b>	<b>18495 hab. en 2019</b>	<b>15862 hab. en 2019</b>
<b>Nombre d’entreprises</b>	<b>6,44%</b>	<b>8.85%</b>
<b>Nombre d’emplois (EPT)</b>	<b>27.00%</b>	<b>54.72%</b>

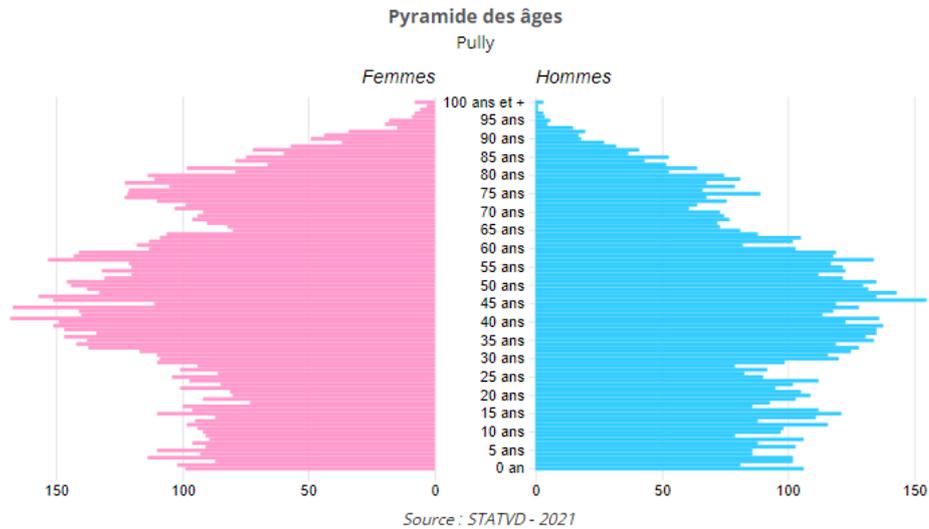
Nous constatons que la proportion d’emplois et d’entreprises reste faible à Pully. Ces statistiques confirment les données du rapport Wüest & Partner de 2015, et le fait qu’une marge de progression existe dans l’accueil d’entreprises.

L’évolution du nombre d’entreprises depuis 2004 a d’ailleurs été moins forte à Pully que dans le canton de Vaud et en Suisse.

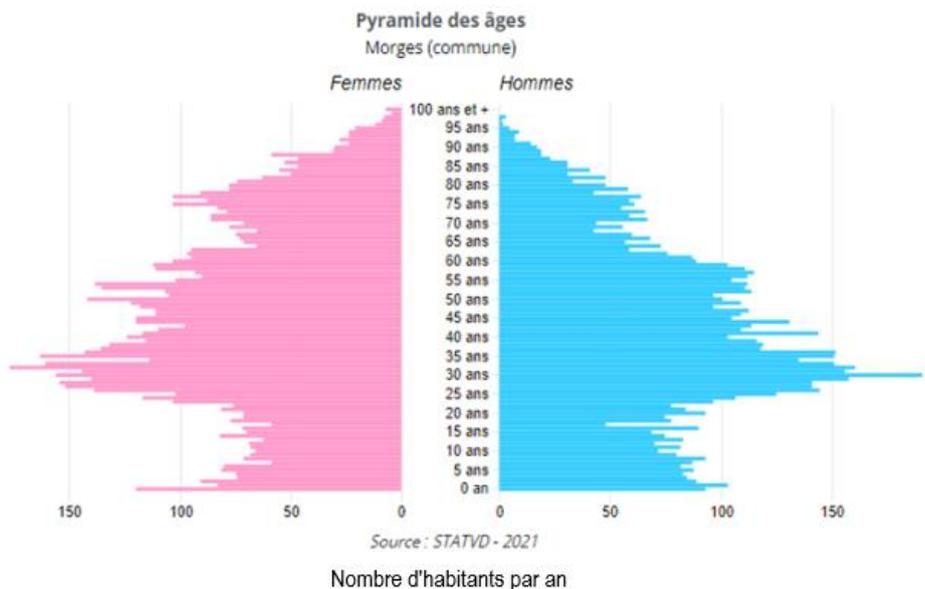
### 3.2.3 Pyramide des âges

En ce qui concerne la population pulliérane, elle est répartie en fonction de son âge et son genre selon le tableau suivant :

#### PORTRAIT DE TERRITOIRE - PYRAMIDES DES ÂGES



#### PORTRAIT DE TERRITOIRE - PYRAMIDES DES ÂGES



Nous voyons que les pyramides des âges entre Morges et Pully ont un profil avec des similarités, mais également des différences notables. Les valeurs mentionnées ci-dessus sur les ménages sont donc confirmées avec une base plus importante pour Pully, et donc une proportion avec plus d'enfants que Morges.

Morges a la majorité de sa population qui est située entre 25 et 35 ans. Il s'en suit une diminution d'habitants quasiment linéaire jusqu'à 100 ans et plus.

Pour Pully, la majorité de la population est située entre 35 et 50 ans. De plus, la continuité linéaire assez perceptible pour Morges n'est pas la même pour Pully puisqu'il y a un net rebond de personnes âgées entre 70 et 80 ans.

Tout cela montre également que les besoins au niveau de la population sont différents entre Morges et Pully. Les activités doivent aussi prendre en considération cette structure de la population, et évidemment le développement économique en découle.

### 3.2.4 Statistiques Post-COVID

A ce stade, il n'y a que peu d'éléments comparables à disposition qui permettent de faire un diagnostic concret sur l'impact de la COVID-19 sur le développement économique de notre commune.

Les principales statistiques, comme vous pouvez le constater ci-dessus, s'arrêtent à l'année 2019 voire 2020 et donc ne prennent pas en considération la période liée à la pandémie.

La Municipalité de Pully restera vigilante aux indicateurs lorsque ceux-ci seront en sa possession, et en tiendra compte, le cas échéant, dans la mise en œuvre des axes stratégiques précédemment cités.

## 4. Partenaires du développement économique de la Ville de Pully

### 4.1. Coordination du développement économique vaudois

La Coordination du développement économique vaudois (ci-après CODEV) s'occupe de coordonner les 10 régions économiques vaudoises parmi lesquels 299 communes sont affiliées. Le découpage géographique des régions est le suivant :



La CODEV permet à tous les acteurs économiques vaudois de pouvoir échanger, notamment sur de futurs projets. Les objectifs de la CODEV sont de :

- mener une réflexion constructive sur le développement économique et touristique en tenant compte des particularités de chaque région ;
- partager les connaissances et les expériences ;
- mettre en place des synergies entre les diverses régions ;
- veiller à une cohérence des actions sur le plan cantonal en partenariat avec le service de la promotion économique et de l'innovation SPEI et avec le Développement Économique Vaudois DEV (organe de promotion exogène) ;
- prendre position et défendre les intérêts des régions.

La CODEV permet donc de centraliser et orienter les prestataires de chaque région. Il est notamment demandé à chacune d'elle de :

- rechercher et offrir des terrains et locaux d'entreprises ;
- prodiguer des conseils à la création d'entreprises et développement de projets ;
- traiter de manière confidentielle les demandes de facilités fiscales ;
- rechercher et accompagner les demandes d'aides financières ;
- collaborer avec les centres de transfert technologie et d'innovation ;
- faire office d'interface avec les organismes de financement ;
- conduire la stratégie de promotion des pôles de développement ;

A titre informatif, voici la répartition des habitants au sein des dix régions de la CODEV :

#### LES MEMBRES DE LA CODEV

La CODEV constitue une plateforme réunissant les 10 associations économiques régionales qui œuvrent sur le territoire cantonal et qui, toutes, disposent d'une convention qui détermine leurs missions. Elles sont reconnues d'intérêt public et sont habilitées à émettre des préavis dans le cadre de la LADE.

Nom	Nombre de communes vaudoises membres au 01.01.2020	Population au 01.01.2020
 ADAEV Association pour le développement économique de la Vallée de Joux	3	7'038
 ADN Association pour le développement du Nord Vaudois	70	85'702
 ARCAM Association de la région Cossonay-Aubonne-Morges	62	83'533
 ARGdV Association Région du Gros-de-Vaud	37	45'731
 Chablais Région	15	45'848
 COREB Communauté régionale de la Broye	31	43'769
 Lausanne Région	27	296'208
 Pays d'Enhaut Région	3	4'874
 Promove Promotion économique Riviera-Lavaux	14	91'229
 Région de Nyon	41	92'454

Il faut relever que la situation de Lausanne Région est particulière, puisque qu'elle regroupe plusieurs villes en son sein (Lausanne, Renens, Prilly et Pully) et par conséquent, les moyens donnés à la promotion économique de la région sont plus importants.

La Ville de Pully est affiliée à « Lausanne Région » et la Municipalité collabore prioritairement avec cette Association pour ce qui est des éléments relatifs au développement économique.

#### **4.2. Lausanne Région**

L'Association Lausanne Région regroupe 27 communes et offre à ces dernières la possibilité de centraliser toutes questions touchant à la promotion économique.

En effet, Lausanne Région est à disposition de toutes les Municipalités, ou personnes tierces, pour traiter de ce domaine, avec comme objectifs de :

- favoriser la création et l'implantation de nouvelles entreprises dans la région ;
- apporter des appuis au développement des entreprises existantes ;
- mettre en valeur les compétences propres au tissu économique régional ;
- définir les axes d'une politique d'appui au développement économique de la région.

Cette Association a créé une Commission de promotion économique, qui regroupe les Chefs de projets de la Promotion économique régionale, des représentants politiques des autorités communales, ainsi que des différents partenaires économiques d'horizons divers.

C'est M. Lucas Girardet qui représente la Municipalité au sein de cette commission, en raison notamment du lien étroit, à Pully, entre la promotion économique et le développement de plans d'affectation sur différents secteurs du territoire.

Le travail de Lausanne Région permet de garantir une uniformité de traitement, en fonction des demandes, en prenant en compte les particularités de chaque Commune dans le développement de son économie (territoire, densité, typologie d'activités, etc.).

Lausanne Région intervient comme porte d'entrée des entreprises avec son « guichet des entreprises ». Les entreprises peuvent donc avoir un interlocuteur direct dans la recherche d'espaces ou de locaux à disposition, dans la création d'un business plan, ou encore dans les conseils en matière d'aides financières ou sur tout élément pouvant soutenir l'implantation d'une entreprise.

Des rencontres sont également organisées, réunissant des représentants des Municipalités et les chefs d'entreprise, afin de faciliter la communication et les prises de contact.

L'association vient d'ailleurs de lancer deux études devant permettre de mieux définir et préciser sa stratégie de promotion économique pour les cinq ans à venir ; la Municipalité en suivra bien entendu les résultats.

Lausanne Région a également prévu de consolider sa campagne régionale « Consommer local », qui vise à promouvoir la vente directe ainsi que l'achat en ligne « local », afin de l'ancrer dans ses actions régionales et de la lier à sa plateforme d'aide aux entreprises.

Enfin, Lausanne Région a créé le « Prix Entreprendre Région Lausanne PERL », décerné chaque année depuis vingt ans, et qui récompense des entreprises innovantes contribuant au développement d'emplois dans la région.

Par toutes ces actions, cette association de communes favorise donc l'activité économique, ainsi que l'installation ou le maintien des entreprises et emplois sur son territoire.

Pour ces raisons, Lausanne Région est le partenaire prioritaire de la Municipalité en matière de promotion économique.

#### **4.2.1 Loi sur l'appui au développement économique**

La Loi cantonale sur l'appui au développement économique (LADE) est entrée en vigueur en 2008 pour soutenir financièrement la promotion et le développement économique régional afin de maintenir ou créer de la valeur ajoutée.

Concrètement, cette aide consiste notamment à donner un soutien à des projets (études, mesures organisationnelles, etc.) qu'ils soient portés par les entités publiques ou par des tiers.

L'Association Lausanne Région a été désignée par le Canton comme point d'entrée pour les demandes liées à cette aide, ce qui est un réel plus pour les communes membres de l'Association, puisque les questions liées à la promotion économique sont ainsi regroupées sous une seule égide, et le point d'entrée y est donc plus clair et facilité.

#### **4.3. Promotion Pully-Paudex-Belmont**

Cette Association créée en 1894 et rejointe par la Commune de Paudex en 1973 et la Commune de Belmont en 2009, a pour but gérer une partie des fonds issus de la perception de la taxe de séjour, et de contribuer aux questions liées au développement économique des trois communes.

Cette association soutient le développement des activités touristiques et d'animation locales, et contribue ainsi à la promotion économique et culturelle.

Cette association regroupe des entreprises et commerçants, les sociétés locales, depuis la fusion avec ce qui était l'Union des Sociétés Locales (USLP), ainsi que des représentants des autorités politiques communales. Il s'agit donc également d'un point de contact pour les nouveaux arrivants.

### **5. Modèles dans d'autres communes, avec un poste de délégué à la promotion économique**

#### **5.1. Modèle de Morges**

##### **5.1.1 Objectifs et réalisations**

En 2016, la Ville de Morges ainsi que l'Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges (ci-après ARCAM) ont mis conjointement au concours un poste de « délégué à la promotion économique ». Ce poste a été créé notamment pour renforcer les possibilités de liens entre les entreprises locales, les nouvelles implantations et les autorités.

La Ville de Morges et sa région ont voulu, par la fonction de délégué à la promotion économique, renforcer quatre axes principaux qui sont :

- l'emploi ;
- l'implantation d'entreprise ;
- la fiscalité ;
- la vitalité du centre-ville.

Ces axes entrent donc dans une stratégie plus globale, autour du développement économique de la Commune. Avant l'élaboration de ces axes et la création du nouveau poste, la Ville de Morges avait en son sein une délégation Municipale dédiée au développement économique de la Commune.

La stratégie et les axes définis ci-dessus proviennent de diagnostics établis conjointement entre l'exécutif et des experts mandatés pour préciser les besoins de la Commune et la manière de répondre à ses attentes économiques. C'est ainsi que le poste de « délégué à la promotion économique » a été proposé et validé par le Conseil communal en 2016 pour une durée déterminée.

En ce qui concerne le coût de l'opération, La Ville de Morges l'avait estimé à CHF 140'000.00 (CHF 90'000.00 de charges de personnel et CHF 50'000.00 d'autres frais), en prenant en compte que le poste est à 60% à la charge de la Ville et que 40% du poste était pris en charge par l'ARCAM.

En 2020, la Municipalité a établi un rapport à l'intention de son Conseil communal, l'informant des actions menées par le délégué, ainsi que sur la nécessité de pérenniser le poste. Ce rapport et la demande de la Municipalité ont été soutenus par le Conseil communal ; le poste de « délégué à la promotion économique » a dès lors été intégré au personnel communal, au sein du Service des finances depuis 2021.

Dans son rapport, la Municipalité revient également sur un programme d'actions établi en 2018, déclinant de manière plus spécifiques de cette promotion économique et intégrant notamment une analyse MOFF (menaces – opportunités – forces – faiblesses) de la Ville de Morges du point de vue des activités économiques.

Selon la Municipalité, l'opportunité d'avoir un poste dédié à la promotion économique a également permis d'élargir le champ d'action et de réagir plus facilement aux questions sociétales actuelles.

En finalité, l'apport du poste créé au sein de la Ville de Morges n'a pas été remis en question, et tant l'exécutif que le législatif se sont accordés pour relever l'importance de ce poste dans le développement économique de la Commune.

### **5.1.2 Conclusions**

La Ville de Morges a voulu renforcer sa politique en termes de promotion économique par l'intermédiaire de la création d'un poste dédié à la thématique, ceci afin notamment de répondre à l'un de ses objectifs de son programme de législature.

Cependant, il est important de prendre en considération d'autres vecteurs de comparaison et notamment, la place de ville centre qu'occupe la Ville de Morges dans sa région.

Comme rappelé au chapitre 4.1, les dispositions liées à la promotion économique sont centralisées par la Région concernée, en l'occurrence l'ARCAM pour la Ville de Morges.

Le contexte de Morges est donc très différent de celui de Pully, car Morges est la seule ville d'importance dans sa région. La nécessité de renforcer la promotion économique, en étant l'acteur principal de la région, s'est imposée et a pu être mise en œuvre par le partenariat avec l'ARCAM et la répartition du taux d'activité du délégué à la promotion économique.

## **5.2. Modèle d'Yverdon-les-Bains**

### **5.2.1 Objectifs et réalisations**

La mise en place d'un délégué à l'économie a pour but de fournir à la Municipalité et aux services de l'administration l'expertise nécessaire en matière économique, ainsi que de coordonner le traitement des demandes des entreprises et des instances actives dans le domaine économique.

Ce poste transversal, mis en place depuis mars 2017 et directement rattaché au Service des finances depuis novembre 2021, permet d'avoir un lien de proximité avec les partenaires concernés (que cela soit à l'interne de l'administration ou à l'externe).

En reprenant le rapport de gestion de la Ville d'Yverdon, les missions prévues pour le délégué à l'économie sont les suivantes :

- participation régulière à des groupes de travail pluridisciplinaires et transversaux de manière à intégrer systématiquement la dimension économique dans les réflexions ;
- écoute attentive de toutes les parties prenantes, en tant que porte d'entrée de la Ville pour les entreprises, dans le but de comprendre leurs attentes et offrir un service pragmatique et efficace tant aux entreprises déjà présentes sur le territoire communal qu'à celles désireuses de s'y installer ;
- collaboration avec la copropriété et la direction d'Y-Parc SA pour coordonner les demandes des maîtres d'ouvrage avec les solutions techniques proposées par les services communaux ;
- présence auprès des commerçants et participation aux séances du Groupe Commerce de la Société Industrielle et Commerciale (SIC) ;
- coordination et supervision du marché de Noël ;
- relance de l'action «sapin de Noël» en collaboration avec la SIC et les services de la Ville ;

Ces missions ont donc un lien direct avec les axes stratégiques définis dans le plan de législature de la Ville d'Yverdon-les-Bains qui sont :

- attirer de nouveaux habitants tout en améliorant la qualité de vie des anciens ;
- développer une politique du logement attractive ;
- dynamiser le centre-ville ;
- favoriser le développement des entreprises en ville et à Y-Parc ;
- mettre en place une communication institutionnelle ambitieuse tournée vers l'extérieur ;

Nous pouvons constater que ces axes stratégiques se rapprochent de ceux mentionnés par la Municipalité de Pully dans son propre programme.

Le « délégué à l'économie » d'Yverdon-les-Bains travaille donc activement avec les partenaires, qu'ils soient internes à l'administration ou externes. Ce lien de proximité est un

atout incontestable dans la relation avec les commerçants et les entreprises. Cela permet notamment d'avoir une proactivité dans les échanges et une communication facilitée entre les acteurs de l'économie locale.

Le délégué participe donc aux projets et aux manifestations qui ont un but économique pour la Ville. Il peut en référer directement au Syndic, ce qui améliore la réactivité face à certaines urgences ou opportunités.

### **5.2.2 Conclusions**

Comme pour Morges, le contexte d'Yverdon-les-Bains est très différent de celui de Pully. En effet, outre le fait que l'activité du centre-ville soit assez dense, d'autres points d'attraction importants existent, tels par exemple, les bains thermaux ou encore la grande zone d'activité de « Y Parc », gérée par la société Y-PARC Swiss Technopole SA, qui accompagne gratuitement tout projet d'implantation dans ce secteur.

Par sa situation, Yverdon-les-Bains bénéficie de deux sorties d'autoroute, et constitue une plateforme de passage entre Berne, Neuchâtel et Lausanne.

Cette situation et le contexte spécifique décrit sont sans comparaison avec la ville de Pully et sa proximité avec Lausanne.

En ce qui concerne la dimension régionale, l'apport d'un délégué à l'économie a tout son sens, notamment du fait qu'Yverdon-les-Bains, comme Morges, est la seule grande ville dans sa région, au sein de l'Association pour le développement du Nord vaudois (ci-après ADN).

Ce poste bénéficie donc autant à la Ville d'Yverdon-les-Bains, dans son approche de proximité avec les commerces et entreprises, qu'à l'ADN, dans ses réflexions et son approche du développement économique.

### **5.3. Commission dédiée au développement économique**

Autant La Ville de Morges que la Ville d'Yverdon-les-Bains n'ont pas de commission attitrée pour le développement économique de la Commune. Après consultation de plusieurs acteurs dans ce domaine, il n'existe visiblement pas de commission liant l'exécutif et le législatif, dans les démarches ou décisions liées à la promotion économique, cela dans l'ensemble des régions du Canton de Vaud. Cela est vraisemblablement dû aux contraintes légales rappelées ci-après.

Il faut en effet souligner que, selon la loi sur les Communes, la création d'une nouvelle commission permanente nécessite que la matière concernée soit de la compétence du Conseil communal.

Or, la loi sur les communes et l'art. 16 al. 1er ch. 1 du Règlement du Conseil communal (RCC) précisent de manière explicite les attributions du Conseil communal, dont la promotion économique ne fait pas partie.

L'objectif de la motion de M. Patrick Eperon de créer une commission des affaires économiques s'écarte donc des attributions du Conseil communal. Il s'avère en effet que la mission de « suivre au plus vite les risques et opportunités économiques » qui serait attribuée à cette commission ne relève pas des compétences du Conseil communal.

Ces aspects sont indirectement traités, d'une part, par la commission des finances dans le cadre de l'examen du budget et des comptes de la Commune, et d'autre part, par la

commission de gestion, par son examen de la gestion des affaires communale par la Municipalité.

Des délégations spécifiques sont toutefois créées à l'interne de l'administration de certaines communes, afin de permettre une facilité de communication et une prise de décision entre services.

Pour cette raison, la Municipalité propose au Conseil communal de ne pas donner suite à la proposition du motionnaire de créer une commission des affaires économiques.

## **6. Synthèse**

Comme mentionné précédemment, nous pouvons observer que les acteurs de la promotion économique dans le canton et en lien avec la Ville de Pully, sont nombreux et très diversifiés.

Leur répartition touche les différents niveaux institutionnels ou géographiques, soit le canton, avec son Service de développement économique (DEV), les régions par la CODEV, avec pour Pully, Lausanne Région, ou encore le niveau local, avec pour nous, Promotion Pully-Paudex-Belmont-sur-Lausanne.

Ces différentes entités sont autant de points d'accès à l'information pour les potentiels futurs acteurs du développement économique local. Cette diversité doit contribuer à une facilité d'implantation et à une plus grande diversification du tissu économique.

Le contexte propre à Pully fait que l'offre future en surfaces disponibles pour de nouvelles activités est en lien directe avec l'élaboration, puis l'adoption par le Conseil communal de plans d'affectation en cours.

Ces plans intègrent des terrains propriétés de la Ville, mais également des terrains privés, en particulier pour le secteur de « Claire Fontaine » (Retraites populaires) au centre-ville.

De plus, la situation géographique de Pully, à proximité immédiate de Lausanne, est très différente de celle d'Yverdon-les-Bains ou Morges, qui jouent un rôle de ville centre de leur région, et dont le territoire offre de plus des zones d'activités artisanales ou industrielles, ce qui élargit les possibilités d'accueil d'entreprises.

Ces particularités limitent donc considérablement le champ d'action possible et la marge de manœuvre de la Municipalité en matière d'accueil d'entreprises et de promotion économique. Dans ce contexte, la Municipalité entend privilégier sa relation avec Lausanne Région, comme principal interlocuteur dans ce domaine.

Pour ces mêmes raisons, la Municipalité considère qu'il n'est pas opportun d'envisager la création d'un poste de délégué économique, dont les missions telles que définies, par comparaison, à Morges ou Yverdon-les-Bains, ne se justifient pas à Pully. De plus, la situation financière de la commune et les restrictions budgétaires qu'elle impose, nous paraissent peu compatibles avec la création d'un tel poste.

Enfin et au-delà des limites légales mentionnées au chapitre 5.3, la Municipalité considère qu'une commission des affaires économiques issue du Conseil communal n'aurait pas de réelle valeur ajoutée, dans le contexte particulier de Pully. Son rôle et ses missions seraient difficiles à cerner, de même que son positionnement par rapport à notre partenaire privilégié qu'est Lausanne Région.

Cependant, la Municipalité a bien pris acte des questionnements du Conseil communal concernant la promotion économique de la Ville de Pully, et s'engage à le renseigner régulièrement sur ces aspects, en particulier dans le cadre du développement des planifications mentionnées dans ce préavis.

## 7. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### Le Conseil communal de Pully,

Vu le préavis municipal N° 19-2022 du 12 octobre 2022,  
Vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,

### Décide

1. de prendre acte du présent rapport sur le développement économique de Pully ;
2. de renoncer à la création d'une commission des affaires économiques de la Commune ;
3. de considérer que le présent préavis répond à la motion du 25 juin 2020 de Monsieur le Conseiller Patrick Eperon « Faire face à la récession : coordonner les autorités pulliérannes dans le cadre d'une délégation économique ».

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 octobre 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner