

Séance Conseil communal du 8 octobre 2025

02-2025 - Postulat - Pour une analyse stratégique de l'utilisation de la LPPPL par la Commune de Pully

1. Introduction

Depuis son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; RSV 840.15), également appelée L3PL, vise à lutter contre la pénurie de logements et à promouvoir la construction de logements répondant aux besoins de la population.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la LPPPL permet également aux communes de favoriser la création de logements d'utilité publique (LUP) par le biais d'un droit de préemption (art. 31ss. LPPL).

2. Exemples

La commune de **Lausanne** a exercé ce droit à plusieurs reprises, acquérant ainsi plus de **300 logements** à loyers abordables.

À Morges, une initiative communale lancée en 2024 par une alliance de partis de gauche propose de **tripler la part de logements d'utilité publique** (actuellement inférieure à 5%) en créant un **fonds dédié à l'exercice du droit de préemption**. Ce fonds serait financé notamment par l'impôt sur les gains immobiliers^{1 2}.

À Prilly, le Conseil communal a autorisé en 2022 l'acquisition d'une **parcelle de 62 millions de francs** via le droit de préemption prévu par la LPPPL. Cette opération visait à soustraire le terrain au marché spéculatif et à garantir une affectation conforme aux besoins de la population³.

3. Avantages

Cette loi offre aux communes un **droit de préemption** sur certains biens immobiliers mis en vente, permettant leur acquisition prioritaire dans le but de créer ou préserver des **logements d'utilité publique (LUP)**.

Les immeubles acquis peuvent être **revendus en droits de superficie** à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, garantissant des loyers contrôlés sur 25 ans, tout en permettant un **rendement financier** et une **maîtrise foncière publique**.

Ainsi, la LPPL n'est pas seulement un moyen d'acquérir des logements. Au vu de l'argument fréquemment soulevés par le Conseil communal en lien avec l'aménagement du territoire et la vision à long terme, **il y a un intérêt évident**

¹ <https://ps-renens.ch/lancement-de-linitiative-pour-davantage-de-logements-abordables-a-morges/>

² <https://logements-abordables-morges.ch/>

³ <https://cvi.ch/communication-medias/achat-dun-terrain-a-prilly-via-le-droit-de-preemption-decision-annulee-par-le-conseil-detat/>

pour la Commune de contrôler son territoire et organiser sa planification. La LPPL est justement un outil qui permet aux communes de conserver une certaine maîtrise de leur sol.

La LPPPL permet de mieux gérer le territoire communal, en favorisant une **mixité sociale**, une **densification maîtrisée**, et une **politique énergétique durable**.

Ainsi et contrairement à certaines idées reçues, l'application de la LPPPL ne se limite pas à la création de logements sociaux. **Elle permet à la commune d'acquérir des biens immobiliers générant un rendement locatif compétitif**, tout en bénéficiant d'une valorisation patrimoniale à long terme.

Dans les 50 plus grandes villes suisses, le rendement locatif brut moyen se situe entre 4 % et 6 %, ce qui représente une source de revenus stable pour les finances communales.

De plus, les logements d'utilité publique, bien que loués à des tarifs modérés, présentent une vacance locative quasi nulle, une gestion mutualisée efficace, et peuvent bénéficier de subventions cantonales ou fédérales, réduisant les coûts pour la commune.

4. Le cas de Pully

Selon le **rapport de gestion 2024** (p. 72 à 74), pour cette même année, seules 20 demandes liées à l'exercice du droit de préemption prévu par la LPPL ont été traitées. Il y aurait une **moyenne de demande de 27.2/an depuis 2020**, selon ce même rapport de gestion.

Le rapport de gestion est muet sur les suites qui ont été données à ces demandes. Se pose la question en particulier de savoir si la Municipalité a acquis des immeubles ou non, et quels sont les motifs ayant conduit son choix.

Le présent postulat a ainsi pour but de comprendre l'usage que fait la Municipalité de Pully de la LPPPL. Le postulat a ainsi pour but de procéder à une analyse complète de la situation.

Il est important de souligner que le présent postulat **ne vise pas à imposer une politique de logements sociaux**, mais à **évaluer objectivement les opportunités économiques et territoriales** offertes par la LPPPL.

Il s'agit d'un **outil de gestion**, que chaque commune peut adapter à ses priorités. À Pully, cela pourrait signifier l'acquisition de biens stratégiques pour garantir une **cohérence urbanistique**, tout en générant des **revenus locatifs** et en **valorisant le patrimoine communal**.

5. Justification du postulat

Une telle analyse permettrait à la commune de mieux répondre aux besoins de sa population en matière de logement, tout en assurant une gestion durable et stratégique de son territoire.

Les exemples de Morges et Prilly montrent que l'utilisation stratégique de la LPPPL est non seulement possible, mais aussi bénéfique pour les communes qui souhaitent répondre aux besoins de leur population tout en assurant une gestion durable du territoire. Une telle analyse permettrait à notre commune de se positionner activement dans la lutte contre la pénurie de logements et de garantir une offre locative accessible et équilibrée. **Elle offrirait également une opportunité de générer des revenus stables à moyen et long terme**, tout en garantissant des loyers abordables et une qualité de vie pour les habitants, **en plus de conserver la maîtrise de notre territoire**.

L'acquisition stratégique de biens immobiliers permet à la commune de **préserver des zones clés** de son territoire, d'éviter leur vente à des investisseurs privés, et de **planifier leur affectation** en cohérence avec les objectifs communaux (mobilité, durabilité, mixité, équipements publics).

En ce sens, la LPPPL est un **outil de souveraineté locale**, permettant à la commune de **reprendre la main sur son développement urbain**, sans dépendre uniquement des acteurs privés.

Le but n'est donc pas d'augmenter drastiquement la part de logement d'utilité publique, mais au contraire **d'améliorer les finances** de la ville en acquérant des immeubles. Ces acquisitions permettraient d'obtenir un rendement intéressant, surtout lorsque l'on sait qu'un **rendement locatif brut moyen en Suisse** se situe entre **4 % et 5 %, voire 6% dans les 50 plus grandes villes de Suisse**⁴.

Malgré des loyers plus bas des LUP, les **rendements restent stables** grâce à :

- une **faible vacance locative**
- une **gestion mutualisée** (via des coopératives ou des régies)
- des **subventions ou conditions avantageuses** pour les communes

Les logements prennent de la valeur sur le long terme. À Genève, les appartements ont vu leur valeur augmenter de **141 % en 21 ans**⁵.

De plus, les immeubles acquis peuvent être intégrés **dans des plans de quartier, des projets énergétiques, ou des réhabilitations stratégiques**.

⁴ <https://www.ubs.com/ch/fr/services/guide/mortgages-and-financing/articles/buy-to-let.html>

⁵ <https://comptoir-immo.ch/2025/04/maximiser-votre-rendement-immobilier-en-suisse-romande/>

6. Conclusions

Pour ces motifs, le présent postulat vise à inviter la Municipalité :

Invite la Municipalité :

1. À **étudier les opportunités concrètes** d'application de la LPPPL sur le territoire communal, notamment par l'exercice du droit de préemption sur des parcelles ou immeubles stratégiques ;
2. À **évaluer les avantages financiers et territoriaux** liés à l'acquisition d'immeubles, en tenant compte du rendement potentiel, des loyers contrôlés, et des effets sur la planification urbaine ;
3. À **présenter un rapport** au Conseil communal sur les conditions, les modalités et les impacts d'une politique active d'acquisition immobilière fondée sur la LPPPL ;
4. À **proposer des mesures concrètes** pour renforcer la maîtrise publique du parc locatif, en collaboration avec les acteurs du logement d'utilité publique.

Pully, le 30 septembre 2025



David Contini