

Postulat : pour que Pully utilise tous les leviers à sa disposition afin de mener une vraie politique du logement

La commune de Pully souffre depuis de nombreuses années d'une pénurie des logements sans précédent, tant dans son ampleur que sa durée. Cette pénurie provoque la hausse des prix de l'immobilier et des loyers, ce qui pénalise tant les ménages à petit revenu que ceux à revenus moyens. Selon l'Office fédéral du logement, la charge locative moyenne est élevée, dépassant largement les 25% pour les revenus inférieurs à 8'000.- bruts par mois ; ainsi de nombreux jeunes ménages, formés d'enfants de Pully, ne trouvent pas à se loger à Pully et doivent s'installer dans la périphérie, voire même à plus de 20 km.

Les communes peuvent jouer un rôle clé sur le marché du logement. Elles connaissent les besoins de leurs habitants, le marché du logement local et ont souvent des liens de longue date avec les propriétaires fonciers. Elles sont donc particulièrement bien placées pour s'associer à d'autres acteurs privés, comme les caisses de pension, les coopératives d'habitations, etc. pour proposer une offre adéquate, sur le mode conventionnel.

Ainsi, les communes disposent de plusieurs leviers afin de promouvoir un habitat à prix avantageux et pratiquer une véritable politique du logement, à l'instar d'autres communes vaudoises.

Le présent postulat a pour objectif de proposer à la Municipalité d'étudier la mise en place des instruments suivants :

1. Constitution d'un Fonds d'acquisition pour le logement à loyer abordable

La forte pression sur les prix des loyers résulte en grande partie de la hausse des prix des terrains et des ventes d'immeubles dans le marché libre. Il est légitime de défendre l'idée qu'une part des rentrées fiscales liées aux gains immobiliers et droits de mutation alimente un fonds communal en vue de procéder à des acquisitions foncières ou à des subventionnements permettant la création de logements à loyers modérés qui amélioreront l'équilibre du marché locatif.

2. Droits de superficie, introduction de dispositions conventionnelles permettant de mettre sur le marché des appartements à loyer modéré

La mise à disposition de terrains à des investisseurs sous forme de droits de superficie permet de conserver un puissant levier d'action sur le long terme. En tant que propriétaire, elle dispose d'une liberté d'action, d'une capacité d'initiative, d'un poids beaucoup plus importants dans les décisions et les négociations futures ainsi que de revenus substantiels. Des dispositions particulières doivent

être insérées dans les actes constitutifs pour mener à bien sa politique du logement : contrôle des loyers, quota de logements à loyer abordable, etc.

3. Plans de quartier : introduction de quotas de logements d'utilité publique

Dans le cadre d'un plan de quartier octroyant des plus-values aux propriétaires ou dans d'autres contextes, les communes peuvent négocier des engagements conventionnels qui assurent qu'une part des droits à bâtir soit affectée à des logements d'utilité publique de différents types (protégés, pour étudiants, subventionnés, à loyer abordable). S'il ne s'agit pas de logements subventionnés ou qu'un mécanisme de contrôle des loyers est jugé trop lourd, une de meilleures garanties consiste à faire attribuer ces logements à des coopératives reconnues d'intérêt public, qui ne poursuivent pas des buts spéculatifs.

Muriel Thalmann

Pully le 24 novembre 2015