



POSTULAT : POUR QUE PULLY UTILISE TOUS LES LEVIERS A SA DISPOSITION
AFIN DE MENER UNE VRAIE POLITIQUE DU LOGEMENT

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL DE PULLY
PAR LA COMMISSION AD HOC

Séance du Conseil communal du 16 mars 2016

La Commission s'est réunie le mercredi 2 mars 2016 de 17:00 à 17:50 heures à la Maison pulliérane dans la composition suivante:

- Mme Anne Schranz, Présidente
- Mme Muriel Thalmann, Postulante
- Mme Léna Lio (en remplacement de Philippe Diesbach)
- Mme Christine Sorensen
- Mme Anne-Laure Thévoz
- M. Mathias Fernandez
- M. Jean-Pierre Gallay
- M. Lucien Gani
- M. Fred Oscar Pfister (en remplacement de Philippe Weber)

Représentants de la Municipalité:

- Mme Lydia Masméjan, municipale de la DDGS
- M. Sébastien Cornuz, chef du service de la DDGS

Préambule

Mme Thalmann rappelle que son postulat a pour but de permettre de choisir les outils à utiliser pour une meilleure politique du logement. Il s'agit également de leur donner une forme conventionnelle.

Mme Masméjan donne l'avis et les réponses de la Municipalité en reprenant le postulat point par point. A la fin de chaque point les commissaires donnent également leur avis et posent des questions.

Postulat

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

Le postulat défend l'idée qu'une part des rentrées fiscales liées aux gains immobiliers et droits de mutation alimente un tel fonds. Or, comme il a déjà été précisé par le passé, il n'est pas possible d'affecter un impôt à une fonction précise de l'administration. Seule une taxe peut jouer ce rôle. De même l'attribution du produit de la vente d'un immeuble à loyers abordables à son remplacement subit aussi ce blocage. En revanche, une fois clôturés les comptes et si le résultat fiscal le permet, une partie du bénéfice peut être versée dans un fonds spécial. D'ailleurs dans le cadre du bouclage des comptes de l'année 2010, il a été

créé un fonds pour une politique foncière de CHF 2 millions. Actuellement cet argent ne peut être utilisé qu'après l'accord du Conseil communal. La Municipalité pourrait demander d'être autorisée à la dépense sans cette consultation pour profiter de toute opportunité.

Les oppositions à ce type de fonds sont le blocage de l'argent destiné uniquement à un seul but, sans possibilité d'adaptation à des besoins futurs et l'encouragement à la multiplication des fonds selon les intérêts de chacun.

2. - Droit de superficie

C'est une excellente solution préconisée par la Municipalité, par exemple aux Boverattes. Cet instrument est également envisagé pour les autres terrains appartenant à la commune comme les Vieux-Moulins et Chantemerle. Il rapporte et ne coûte rien, les risques liés à la construction et à la gestion n'existent pas. La commune peut fixer les loyers maximaux et ne subit pas de contrôle cantonal.

Mme Thalmann est satisfaite de cette réponse, mais demande d'explorer aussi la possibilité de fixer un pourcentage d'appartements protégés, en PPE à juste prix, etc.

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

Si un terrain appartient à un propriétaire, il n'est pas possible de l'attribuer à une coopérative. Si il y a augmentation des coefficients COS et CUS, ce peut être envisagé sous forme de condition par voie conventionnelle. Dans les prochains plans de quartiers la Municipalité demandera une contrepartie à l'augmentation de la surface constructible. Mais l'exemple montre, comme aux Roches, que les propriétaires peuvent refuser de tels plans.

Mme Thalmann se montre heureuse de cet « engagement », mais aimerait que cette demande soit systématisée. Elle met en avant l'exemple de Lausanne qui a introduit des clauses dans ce sens. Un Commissaire réplique que l'article 47, alinéa 10 de la Loi cantonale sur les constructions prévoit déjà cette possibilité soit « un bonus d'occupation ou d'utilisation du sol en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire ». Il estime que chaque situation est particulière et qu'il est difficile d'appliquer des directives communes à tous. Pour Mme Masméjan, on doit être proportionnel dans les demandes, chaque partie devant gagner quelque chose. De plus un contrôle est aussi possible après coup, par exemple quand le plan de quartier passe devant le Conseil communal.

Conclusion et vote

Pour certains le postulat pose de vraies questions politiques mais il est inadéquat dans la forme qu'il revêt et dans ses exigences vis-à-vis de la Municipalité. Pour d'autres, Mme Masméjan a donné de bonnes réponses en séance de commission, mais elles devraient figurer par écrit dans une réponse de la Municipalité au postulat.

Au vote, la Commission, par 5 voix contre 4, vous propose de classer ce postulat.

Pour la Commission ad hoc
Anne Schranz, rapportrice

Pully, le 8 mars 2016