

RÉPONSE AU POSTULAT DE

M. LE CONSEILLER COMMUNAL DAVID CONTINI

SÉANCE DU 3 JUIN 2026

Réponse au postulat N° 02-2025 « Pour une analyse stratégique de l'utilisation de la LPPPL par la Commune de Pully »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Lors de la séance du 8 octobre 2025, le Conseiller communal David Contini a soumis à votre Conseil un postulat invitant la Municipalité à :

- étudier les opportunités concrètes d'application de la LPPPL (Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif) sur le territoire communal, notamment par l'exercice du droit de préemption sur des parcelles ou immeubles stratégiques et ;
- 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.
- 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 ;
- proposer des mesures concrètes pour renforcer la maîtrise publique du parc locatif, en collaboration avec les acteurs du logement d'utilité publique.

Une commission ad hoc s'est réunie le 23 février 2026, suite à laquelle il a été décidé de limiter la réponse au postulat aux deux premiers points, les deux seconds étant subsidiaires et pouvant être réalisés dans un second temps.

La Municipalité répond au postulat comme suit.

1. Le droit de préemption de la LPPPL

Depuis le 1er janvier 2020, la LPPPL permet aux communes de favoriser la création de logements d'utilité publique (ci-après LUP) par le biais d'un droit de préemption (art. 31 ss. LPPPL). Ce droit ne peut toutefois être invoqué que si plusieurs conditions cumulatives sont remplies, à savoir : l'achat du terrain doit viser la création de LUP, répondre à une pénurie au sens de l'art. 2 LPPPL dans le district et concerner une parcelle dont la surface doit être d'au moins 1'500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la Commune. A noter que l'exercice droit de préemption est exclu en cas de vente à certaines catégories de personnes (proches du vendeur).

La Commune dispose d'un délai de 40 jours pour notifier aux parties sa décision d'acquiescer.

Le droit de préemption s'exerce sur des parcelles qui peuvent être construites ou non. Son usage doit viser la création de LUP, soit des logements à loyers modérés (LLM), des logements à loyers abordables (LLA), des logements adaptés avec accompagnements (LADA) ou des logements pour étudiants.

La loi impose des limites de loyers pour les LUP. Pour la Ville de Pully, située en zone géographique VI, elles sont les suivantes (art. 28 RLPPPL – IPC août 2025) :

- 1 pièce : CHF 266.00/m²/an
- 2 pièces : CHF 258.00/m²/an
- 3 pièces : CHF 255.00/m²/an
- 4 pièces : CHF 252.00/m²/an
- 5 pièces : CHF 249.00/m²/an

La réalisation de LADA implique quant à elle d'autres paramètres à prendre en compte en sus d'un loyer abordable, dont notamment une architecture garantissant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, un accompagnement social ou encore la présence d'espaces communautaires. Ces exigences engendrent des coûts supplémentaires pouvant être importants.

En cas d'usage du droit de préemption par la Commune (ou subsidiairement l'Etat), des LUP doivent être réalisés. Plusieurs cas de figure peuvent alors se présenter :

- lorsqu'il s'agit d'un bien-fonds bâti, au moins 70 % de la surface utile principale (SUP) doit être vouée à la création de LUP ;
- lorsqu'une part de ces surfaces de plancher bâties est affectée à d'autres fonction que l'habitation, au moins 65 % de la SUP doit être vouée à la création de LUP ;
- lorsqu'il s'agit d'un bien-fonds non-bâti, au moins 75 % de la SUP doit être vouée à la création de LUP ;
- lorsqu'il s'agit d'un bien-fonds non-bâti sur lequel la commune (ou l'Etat) ne réalise pas elle-même la construction, le maître d'ouvrage ayant obtenu le droit de bâtir est tenu de vouer la totalité de la SUP à la création de LUP.

On retiendra que si la parcelle contient déjà des logements en location, près des $\frac{3}{4}$ d'entre eux devront être reconnus LUP et ainsi respecter les loyers et surfaces imposées par la LPPPL et son règlement ; une baisse des loyers pratiqués n'est alors pas exclue. S'agissant des parcelles non-bâties, la Commune qui n'entend pas investir elle-même dans la construction pourra la faire réaliser par un tiers, qui devra alors allouer 100% des surfaces à des LUP. Cet élément peut affecter l'attractivité d'un projet, en raison des coûts importants à investir (en particulier pour la création de LADA) et du rendement impacté par les limites de loyers.

2. En pratique

Lorsque l'Office du logement reçoit une demande, il réalise une brève analyse prenant en considération notamment :

- le prix de vente ;
- la taille de la parcelle ;
- l'état de la parcelle (construite ou non) ;
- la zone dans laquelle elle se trouve ;
- la présence d'une parcelle privée communale adjacente ;
- le rendement actuel si la parcelle abrite un immeuble ;
- le coût hypothétique d'une construction et le rendement prévisionnel selon barèmes LUP.

Ne sont en revanche pas pris en compte :

- le coût de démolition d'un immeuble existant, ex : villa sur une parcelle en moyenne densité ;
- l'éventuelle dette hypothécaire et frais liés ;
- les travaux (rénovation, conservation) à entreprendre sur un immeuble locatif existant.

L'analyse réalisée permet de déterminer rapidement si l'objet pourrait représenter une opportunité pour la Ville de Pully. En pratique, cela est rarement le cas, principalement en raison du prix élevé du foncier et de la taille relativement réduite des parcelles concernées, qui ne permet pas la construction de logements en suffisance en regard de l'investissement. Les frais de rénovations à investir sur les bâtiments existants peuvent également peser négativement dans la décision. En résumé, actuellement, au vu du prix très élevé des immeubles vendus à Pully, l'exercice du droit de préemption, avec la limitation légale des loyers imposés par la LPPPL, n'est manifestement pas rentable, voire coûteux pour la Commune. Les rendements évoqués par le postulant ne correspondent pas à la réalité si l'on prend comme référence les prix actuels du marché. Seules des locations largement plus élevées que celles imposées par la LPPPL permettraient de rentabiliser les immeubles après les achats. Dans les circonstances financières actuelles de la Ville, l'exercice du droit de préemption avec obligation de respecter la limite des loyers n'est objectivement pas raisonnable sur le plan financier.

A titre d'exemple on peut mentionner la vente d'un immeuble au chemin du Caudoz qui aurait constitué, à première vue, une opportunité en raison de loyers moyens inférieurs aux barèmes LPPPL et d'un rendement au-dessus des 4%. Toutefois, il a été relevé que l'état de l'immeuble nécessitait de nombreux travaux de rénovation, lesquels tombaient de surcroît sous le coup de la LPPPL. En effet, celle-ci prévoit un contrôle strict des loyers après travaux, limitant les hausses possibles et allongeant par là-même, la durée d'amortissement.

On notera également que les immeubles propriété de la Ville de Pully devront eux aussi, à court ou moyen terme, faire l'objet de rénovations et que cela nécessitera des investissements importants dans ce même délai.

3. Mesures privilégiées

Ainsi, il n'a pour l'heure pas été jugé opportun de faire usage du droit de préemption conféré par la LPPPL, ce d'autant plus que les communes disposent d'autres moyens pour promouvoir des logements à loyers abordables sur leurs territoires ; elles peuvent notamment fixer un pourcentage minimal de LUP dans le cadre de plans d'affectation ou accorder des droits de superficie assurant des rentes, quoique souvent peu élevées car calculées sur la base de l'état locatif.

4. Conclusions

Une mise à jour de l'étude Objectif Logement, réalisée en 2020, constituera le point de départ des réflexions à venir sur le logement à Pully.

En parallèle, il conviendrait de faire réaliser une étude approfondie pour déterminer « le cas de préemption idéal », à savoir le type d'immeuble pouvant constituer un investissement permettant à la fois d'offrir à la population des logements adaptés à leurs besoins, mais également de constituer un investissement financièrement intéressant pour la Ville de Pully.

Dans l'intervalle, la Municipalité poursuivra son analyse des cas de préemption et restera attentive aux opportunités, dans ce cadre ou autre, pour offrir des logements abordables à sa population.

Au vu des informations rassemblées ci-dessus, la Municipalité considère avoir répondu au postulat de David Contini demandant une analyse stratégique de l'utilisation de la LPPPL par la Commune de Pully.

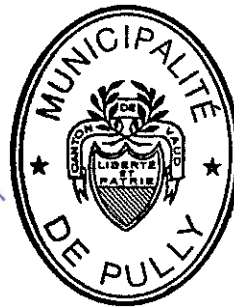
Approuvée par la Municipalité dans sa séance du 22 avril 2026.

Au nom de la Municipalité


Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



S. Cornuz