



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

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

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

1. INTRODUCTION

La commission s'est réunie le 23 février 2026 au Foyer de la Maison Pulliérane, en présence de Mme Muriel THALMANN et MM. David CONTINI, Gérald CUCHE, Thomas J'ESPERE (en remplacement de Mme Pauline TAFELMACHER) et Daniel HAMMER. Mmes Céline FELBER et Céline GANDAR et MM. Frédéric ANKEN et Roland DU BOIS étaient excusés.

La Municipalité était représentée par Mme Lydia MASMEJAN, accompagnée de M. Julien GUILLAUME, chef de service à la Direction des domaines, gérances et sports (DDGS).

2. PRESENTATION DU POSTULAT

Le postulant présente (cf. annexe Présentation David Contini) :

- le droit de préemption (conditions, exclusions, difficulté de faire respecter le délai de 40 jours, délégation à la Municipalité de l'achat d'immeubles à concurrence de CHF 5 mios (cf. préavis 08-2022), etc.) ;
- les conditions relatives à la réalisation de LUP ;
- les différentes catégories de LUP (logements à loyers modérés, abordables, étudiants, etc.) ;
- les divers avantages pour la Municipalité à construire des LUP ;
- La possibilité de créer un droit de superficie permettant la construction/rénovation des immeubles par des entreprises, tout en conservant la maîtrise du sol.

Il constate que la Municipalité n'a pas fait usage de son droit de préemption, alors que cette occasion se présente en moyenne 27 fois par an et que d'autres Municipalités l'utilisent (Lausanne a acquis plus de 300 logements, Morges propose de tripler le nombre de LUP, Prilly a acheté une parcelle de 62 millions, Vevey a rédigé un règlement, etc.).

Il invite la Municipalité 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 ;
- 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.

3. PROPOS DE LA MUNICIPALITE

La Conseillère Municipale présente les raisons pour lesquelles la Municipalité n'a pas pu faire usage du droit de préemption jusqu'ici, soit :

- Le manque de rentabilité des objets soumis au droit de préemption, soit une moyenne de 2,5% brut sur les 10 derniers immeubles étudiés, vu les prix élevés de l'immobilier et l'incidence foncière qui ne permet pas d'obtenir une rentabilité satisfaisante (on a vu jusqu'à CHF 20'000.- le m2), soit une rentabilité bien inférieure à celle indiquée par le postulant ;
- La délicate situation financière de la Ville de Pully qui augmenterait son endettement en achetant des immeubles ;
- Les récents refus du Conseil communal d'adopter des projets qui prévoyaient entre autres la construction de LUP (plans de quartier, projet CODHA, etc.) ;
- La possibilité de recourir à d'autres instruments qui ne nécessitent pas d'investissement financier de la part de la Municipalité tout en obtenant la construction de LUP, en faisant p. ex. appel aux PPA qui obligeant les acteurs à construire des LUP ;
- Le manque d'opportunités, les objets vendus se trouvant souvent en zone de moyenne densité et ne permettant pas de concevoir des projets comprenant des LUP ;
- La nécessité de procéder en priorité aux rénovations énergétiques du patrimoine de la ville ;
- Un délai de 40 jours considéré comme extrêmement court pour monter un projet.

La Conseillère Municipale précise que chaque immeuble proposé en droit de préemption, soit 31 en 2025, fait l'objet d'une analyse, avant d'être présenté à la Municipalité pour autant qu'il dégage un taux de rentabilité acceptable, ou une opportunité. La rentabilité des projets étudiés oscille entre 2 et 3%, un taux qui ne tient pas compte des intérêts de la dette, des frais de gérance, des aménagements extérieurs et des éventuels frais de démolition. Il s'agit d'une rentabilité inférieure à celle obtenue par les projets de Prilly ou de Morges.

La Conseillère Municipale conclut que la construction de LUP à Pully doit être l'émanation d'une volonté politique, qui actuellement ne pourrait pas suivre un objectif de rendement, et relève que le document « Objectif logements » devrait être mis à jour pour prendre en compte le contexte actuel. Elle ajoute qu'il serait opportun de définir un canevas qui permettrait d'identifier les objets candidats au droit de préemption.

4. DISCUSSION

La discussion porte sur les éléments suivants.

Le postulant estime qu'un rendement de 2 à 2,5% est non négligeable et qu'il est opportun de s'endetter aujourd'hui pour assurer un rendement régulier à l'avenir. Il souligne que l'usage du droit de préemption permettrait non seulement de construire des LUP mais aussi de maîtriser le territoire en possédant des immeubles que l'on peut rentabiliser. Il relève enfin que le délai de 40 jours suffit pour prendre une décision et qu'il n'est pas nécessaire d'avoir un projet. La Municipalité a trois ans pour déposer une demande de permis de construire ou adjuger à un tiers l'immeuble ou cinq ans pour déposer un projet de plan à l'examen préalable si le projet requiert une adaptation du plan d'affectation

Les commissaires relèvent les éléments suivants :

- Le manque d'opportunités, la majorité des objets vendus se trouvant en zone villa ;
- Le droit de préemption est instrument assez coûteux (immobilisation du capital), alors qu'il est possible d'introduire des quotas de LUP sans mobiliser des capitaux importants ;
- Le marché de l'immobilier représente des risques financiers (ex. que se passera-t-il en cas d'adoption de l'initiative CH à 10 millions) ;
- Il convient d'explorer d'autres voies : partenariat public/privé (quartier de la Croisée à Renens) ;
- Le cas de Prilly est contesté, il est actuellement bloqué car en attente d'une décision du Tribunal fédéral ;
- Le droit de préemption est une atteinte sérieuse à la garantie de la propriété privée qui ne peut se justifier que de manière proportionnelle ;
- Le droit de préemption est un instrument intéressant qu'il convient d'analyser.

Considérant que les points 3 et 4 du postulat sont subsidiaires et qu'ils ne peuvent être réalisés qu'après réalisation des points 1 et 2, la commission et le postulant s'accordent sur une prise en considération partielle du postulat, qui ne comprend désormais plus que les points 1 et 2, soit :

Le postulant invite la Municipalité 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 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.~~

5. VOTE

La parole n'étant plus demandée, la prise en considération partielle du postulat est acceptée à l'unanimité des personnes présentes. La Commission invite le Conseil communal à renvoyer le postulat à la Municipalité.

Pully, le 25 septembre 2025

Pour la Commission ad hoc, sa présidente et rapporteuse Muriel Thalmann