

**N° 3/2.20**

**MOTION DU GROUPE DES VERTS « [POUR UNE POLITIQUE FONCIÈRE AMBITIEUSE DE LA VILLE DE MORGES](#) »**

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission chargée de l'étude de l'objet mentionné en titre était composée de Mesdames et Messieurs Katia CID, Eric DECOSTERD, Xavier DURUSSEL, Laure JATON, Pierre TONDA, Frédéric VALLOTTON et Steven KUBLER, président-rapporteur soussigné.

Elle s'est réunie à une reprise, soit le 18 novembre 2019, en la Salle des Commissions de l'Hôtel-de-Ville.

La présidence de la présente Commission devait échoir, selon le Tournus, au groupe des Verts. Toutefois, compte tenu que le motionnaire, issu du même groupe, est membre de droit de la Commission, ce dernier a souhaité qu'un autre commissaire préside cette Commission, raison pour laquelle les membres ont accepté une dérogation au Tournus.

## **1 PRÉAMBULE**

La motion citée en titre a été déposée par le groupe des Verts lors de la séance du Conseil communal du 3 avril 2019, et développée par M. Xavier Durussel en séance du 1<sup>er</sup> mai 2019.

Lors de la séance du Conseil communal du 4 septembre 2019, la Municipalité a indiqué ne pas s'opposer à la prise en considération de la motion. Le même jour, le Conseil communal a décidé de renvoyer la prise en considération à l'examen d'une Commission.

Aux dires du motionnaire, la motion fait suite à la vente par la Commune de Morges de la parcelle 1450 de Morges à la société Skull Estate 1 SA (préavis 47/12.18, rapport 15/4.19). L'avenir de cette parcelle en particulier a démontré une absence de vision d'ensemble sur la stratégie immobilière de la Ville, tant actuelle que future.

Il est également souligné le fait que la Commune ne dispose d'aucune référence quant à son patrimoine bâti actuel ou à terme, dans 10 ans par hypothèse.

Le rapport sur le quartier de Bonjean, en 2011, mentionnait déjà l'élaboration d'une politique foncière. Or, à ce jour, aucune démarche aboutie n'existe.

La motion évoque également le fait que la Commune prenne une part active dans l'immobilier morgien. Toutefois, le motionnaire reconnaît qu'il s'agit là d'un élément non relevant à ce stade, qui ne pourra être débattu que dans un second temps, lorsqu'une vision globale existera.

## **2 DE LA FORME**

Se référant à l'article 66 du Règlement du Conseil communal, une partie de la Commission a estimé que l'objet discuté devait être considéré comme un postulat, et non une motion. A l'appui de cette interprétation, il est évoqué le fait que le but de la proposition est de disposer d'une stratégie en matière immobilière à Morges.

Il s'agit donc formellement d'inviter la Municipalité à étudier l'opportunité de faire une proposition dans un domaine particulier et de dresser un rapport, présentant ainsi au Conseil communal une proposition de stratégie immobilière, et non en la chargeant de présenter une étude sur un objet déterminé.

Après discussions, le motionnaire a accepté de transformer sa motion en postulat.

### 3 DU FOND

Si l'entier de la Commission s'est très rapidement exprimée en faveur de l'idée générale formulée par le postulat, la formulation de la proposition posait problème, en particulier quant à ses conclusions formelles.

En effet, le but principal du postulat est de connaître la vision de la Municipalité en matière immobilière, ainsi que l'ont déjà fait d'autres Communes, y compris dans le Canton de Vaud.

A cet effet, un inventaire complet du patrimoine immobilier dont la Commune est propriétaire est indispensable. Cet inventaire doit également mentionner les droits distincts et permanents (DDP) et les éventuels droits de superficie non érigés en DDP accordés par la Commune, ainsi que leur échéance.

Sur la base de cet inventaire, une stratégie claire en matière de politique foncière devra être établie, y compris s'agissant des DDP/droits de superficie précités. La question d'une prolongation de ces droits ou de leur reprise par la Commune doit être examinée suffisamment à l'avance et de manière complète, les impacts pouvant facilement se chiffrer en dizaines de millions de francs.

D'autre part, la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette loi prévoit la possibilité pour les Communes de fixer des quotas de logement d'utilité publique dans les nouveaux plans d'affectation, ainsi qu'un droit de préemption en faveur des Communes, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020, soumis à certaines conditions, en vue de créer des logements d'utilité publique.

Aux termes des articles 31 et suivants de la LPPPL, une Commune telle que Morges, faisant partie d'un périmètre compact d'agglomération (le PALM), bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds colloqué en zone à bâtir mis en vente. Ce droit est toutefois conditionné à l'obligation pour la Commune de créer des logements d'utilité publique (LUP), et ne peut pas être exercé dans certaines ventes familiales. Ce nouvel outil pose encore un certain nombre de questions pratiques ; il est toutefois important, dans le cadre de l'étude demandée, de tenir compte de cette possibilité et que la Municipalité énonce sa volonté y relative.

La politique foncière de la Ville doit naturellement tenir compte des outils fournis par la LPPPL, tant s'agissant de leur potentielle utilisation que des moyens nécessaires y relatifs (personnel, procédures, budgets notamment).

De surcroît, le fait d'envisager que la Commune doive augmenter sa réserve foncière est manifestement prématuré. Sans même évoquer la question de savoir s'il appartient aux pouvoirs publics de jouer un rôle actif dans les transactions immobilières et la détention de terrains, il importe avant tout de définir une politique foncière globale, fondée sur une vision claire.

Compte tenu de ces éléments, le postulant a accepté de reformuler les conclusions de son postulat, de la manière suivante : « Par le présent postulat, les postulants demandent à la Municipalité de se doter d'une politique foncière claire et cohérente, basée notamment sur les éléments suivants :

- un état des lieux exhaustif des propriétés communales, comprenant également les lots de propriété par étages et les parcelles grevées d'un DDP ou d'un droit de superficie. Pour ces dernières, l'inventaire doit également mentionner leur échéance et les conditions du droit de retour ;
- une vision stratégique au minimum à moyen terme de la politique foncière morgienne, y compris s'agissant de la prolongation ou de la reprise des DDP existants et de la création de nouveaux DDP ;
- une volonté claire de l'utilisation ou de la non-utilisation des moyens mis à disposition par la LPPPL, notamment des quotas et du droit de préemption, et, cas échéant, une détermination de leurs impacts (procédure, personnel, budget, ...). »

#### 4. CONCLUSIONS

L'immobilier morgien est en pleine mutation ; la Ville croît, et les besoins se modifient, y compris s'agissant du patrimoine immobilier communal.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la LPPPL a modifié substantiellement la pratique des transactions immobilières, notamment avec l'introduction du droit de préemption communal.

Compte tenu de ce qui précède, les membres de la Commission reconnaissent la nécessité pour la Commune de Morges de se doter d'une stratégie immobilière claire, exprimant la vision municipale en matière de droits réels.

En conclusion, c'est à l'unanimité des membres que la Commission vous recommande de prendre en considération le postulat du groupe des Verts, conformément aux conclusions mentionnées dans le corps du présent rapport et rappelées ci-après.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

#### LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu la motion du groupe des Verts, transformée en postulat,
- vu la détermination de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### décide :

1. de prendre en considération le postulat du groupe des Verts « Pour une politique foncière ambitieuse de la ville de Morges », dont les conclusions reformulées sont les suivantes :

*« Par le présent postulat, les postulants demandent à la Municipalité de se doter d'une politique foncière claire et cohérente, basée notamment sur les éléments suivants :*

- *un état des lieux exhaustif des propriétés communales, comprenant également les lots de propriété par étages et les parcelles grevées d'un DDP ou d'un droit de superficie. Pour ces dernières, l'inventaire doit également mentionner leur échéance et les conditions du droit de retour ;*

- *une vision stratégique au minimum à moyen terme de la politique foncière morgienne, y compris s'agissant de la prolongation ou de la reprise des DDP existants et de la création de nouveaux DDP ;*
- *une volonté claire de l'utilisation ou de la non-utilisation des moyens mis à disposition par la LPPPL, notamment des quotas et du droit de préemption, et, cas échéant, une détermination de leurs impacts (procédure, personnel, budget, ...). »*

au nom de la Commission  
Le président-rapporteur

Steven KUBLER

**Rapport présenté au Conseil communal en séance du 5 février 2020.**