

**RAPPORT DE MINORITÉ LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Motion Fabrice Moscheni et consorts - Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL

1. PREAMBULE

La minorité de la commission était composée de Mesdames Martine Gerber, Jessica Jaccoud et Mathilde Marendaz (rapporteuse), ainsi que de Messieurs Julien Eggenberger et Pierre Zwahlen. La minorité de la commission remercie Madame Sophie Métraux, secrétaire de la commission, pour ses précieuses notes de séance.

2. POSITION DE LA MINORITÉ

Rappel de la position du motionnaire

Selon le député Moscheni, l'un des buts de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est la création de logements d'utilité publique (LUP). Le droit de préemption est un outil à disposition pour ce faire. L'art. 35 LPPPL al 2 prévoit que si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP. Selon le motionnaire, la loi ne serait pas toujours utilisée selon ce but, «d'aucuns s'en servent davantage pour acquérir et collectiviser le sol plutôt que pour faire des LUP».

Des allégations sans preuves

Pour la minorité de la commission, le propos en question du motionnaire cible «des communes» mais ne parle que de la Ville de Lausanne, n'ayant d'autres exemples à fournir, d'une part. D'autre part, les allégations ciblant la Ville de Lausanne ne s'appuient sur aucune preuve. Ce propos n'étant étayé d'aucun document, nous ne pouvons pas le juger crédible. Pour la minorité de la Commission, les onze biens préemptés par la Ville de Lausanne permettent que les loyers n'augmentent pas. Ce sont en ce sens des LUP. Une rentabilité moindre n'est pas à exclure, puisqu'il convient de tenir compte des fluctuations des taux, sachant que la Ville porte une part de l'investissement. Ceci ne contrevient pas au but de créer des LUP.

Des impacts problématiques pour le but de la loi sur l'ensemble des communes

Si ces accusations non vérifiées ne ciblent que Lausanne, la motion aura toutefois des impacts sur toutes les communes, car nombre d'entre elles ne pourraient plus utiliser le droit de préemption, faute de pouvoir construire elles-mêmes. Cette motion vise donc en réalité à retirer aux communes l'usage d'un outil, le DDP. Cela aura des conséquences importantes sur le but initial de la loi de permettre la création de LUP. Le DDP est utilisé par le Canton : celui-ci vient d'attribuer un DDP à Crissier dans le but de créer des LUP. Selon la minorité de la commission, et selon le Conseil d'État, il est difficile de comprendre où les utilisateurs du

DDP (Canton, Commune) se seraient « graissé la patte » au passage, ceci étant plutôt improbable. Selon le Conseil d'État, il n'y a pas de risque de surenchérissment, mais potentiellement un problème pour les acquéreurs de s'y retrouver dans des conditions fixées par une commune, ce qui pose d'autres questions.

Un compromis démocratique et populaire mis en péril par cette motion

Cette motion mettrait en péril le droit de préemption utile pour les communes pour créer des LUP. La minorité de la commission rappelle que la LPPPL est le fruit d'un difficile compromis, largement accepté par le peuple, visant à agir contre la pénurie de logements et à mettre sur le marché des logements abordables. Le droit de préemption en faisait partie, la motion mettrait donc à mal ce compromis démocratique. Les collectivités publiques paient cher les biens qui échappent à la spéculation puisque, contrairement à Genève, elles doivent acheter au prix fixé par l'acquéreur initial. Contrairement à la Confédération, la LPPPL vaudoise n'oblige pas à ce que les LUP soient le fait de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais les communes qui choisissent d'attribuer les biens à de tels maîtres d'ouvrage sont parfaitement conformes à la loi. Le Conseil d'État précise qu'il est normal que la réalisation de LUP démarre gentiment. En effet, le droit de préemption n'est en vigueur que depuis 3 ans (1^{er} janvier 2020). De surcroît, les communes ont un délai pour effectuer les démarches nécessaires à la reconnaissance du caractère LUP, à savoir 3 ans ou 5 ans s'il y a des demandes de permis de construire ou de modification d'affectation de la zone. Les projets commencent donc à arriver. Parmi les objets lausannois, 2 ont déjà fait l'objet d'une reconnaissance LUP.

De l'importance d'une diversité d'acteurs pour créer des LUP

Le Conseil d'État souligne qu'il est bon que la loi ne définisse pas la catégorie d'acteurs pouvant créer des LUP, car peu importe qui en est l'auteur, l'important est de créer des LUP. Pour le Conseil d'État, une commune ne peut pas restreindre par principe une adjudication publique à une typologie d'acheteurs (maître d'ouvrage d'utilité publique). La LPPPL se centre sur la création de LUP, pas sur les acteurs qui les créent.

Un outil déjà difficile à exercer pour les communes

Notons encore que les communes et le Canton n'exercent pas leur droit de préemption à chaque opportunité. Le prix trop élevé d'un bien pour faire des LUP est l'un des motifs de renoncement à préempter. Lors de l'examen du projet de décret pour la mise en place de l'exercice du droit de préemption pour le Canton, une des conditions était que le prix d'achat permette la réalisation de LUP. L'enjeu est qu'en cas d'adjudication publique, c'est une bataille inégale entre des promoteurs qui pourront offrir un prix de DDP plus élevé, que les maîtres d'ouvrages d'intérêts publics qui eux sont limités vu que les loyers qu'ils feront seront bas.

3. CONCLUSION

La minorité de la commission recommande de rejeter cette motion dont le principal effet coercitif sera d'exclure par principe le DDP, retirant aux communes cet outil. Selon la minorité de la commission et le Conseil d'État, le DDP n'est pas un problème, mais un outil parmi d'autres qui permet de répondre à l'objectif de la loi qui est la création de LUP. Il ne s'agit que d'un outil qui permet au superficiaire de ne pas sortir l'entier de la somme d'un coup et au superficiant de planifier des rentrées d'argent sur une longue période.

Lausanne, le 23.04.2024.

La rapporteuse :
(Signé) Mathilde Marendaz