

Motion Hadrien Buclin et consorts – Renforcer les outils aux mains des collectivités publiques pour lutter contre la spéculation foncière et immobilière

Texte déposé

La récente vente d'un immeuble à l'avenue Druey à Lausanne illustre, parmi d'autres cas, la spéculation effrénée à laquelle se livrent certains propriétaires : cet immeuble a été acheté en 2012 pour 9,4 millions de francs. Le propriétaire a ensuite expulsé les locataires, sous prétexte de travaux, dans un contexte de grave pénurie de logements. Ces travaux n'ont pourtant pas été effectués. En 2020, l'immeuble a été revendu pour plus de 20 millions de francs aux Retraites populaires, soit avec une plus-value de plus de 100 % réalisée en moins de 8 ans ! Cette hausse de prix d'une ampleur spéculative ne manquera pas de se répercuter sur le niveau des loyers.

Face à des développements aussi défavorables aux locataires, il paraît opportun de renforcer les outils aux mains du canton et des communes pour préserver des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL) prévoit certes un droit de préemption pour les communes, soit le droit d'acheter en priorité un bien mis en vente — dans le cas de la vente de 2012, à l'avenue Druey, cette disposition aurait permis d'éviter les développements ultérieurs défavorables aux locataires. Mais cet outil, à lui seul, ne permet pas d'éviter des augmentations spéculatives du prix de vente d'un bien foncier ou immobilier ou d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré. Il serait donc adéquat de compléter le droit de préemption par la possibilité donnée aux collectivités publiques de lancer — en dernier recours et quand les besoins prépondérants de la population en matière de logement ne peuvent être garantis par d'autres moyens — une procédure d'expropriation. La procédure pourrait cibler un immeuble ou un terrain privé, dans le cas où une commune estimerait en avoir besoin pour un projet de construction de logements à loyer abordable — l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logements » de 2011, finalement retirée au profit de la L3PL, prévoyait une telle procédure s'agissant des terrains. Ce nouvel outil législatif aurait aussi une valeur préventive, pour dissuader des propriétaires d'agir de manière spéculative, comme dans le cas des immeubles de l'avenue Druey évoqué plus haut.

La procédure d'expropriation serait basée sur la Loi vaudoise sur l'expropriation de 1974. Cette loi encadre de manière stricte une telle procédure puisqu'elle prévoit que « *l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant pleine indemnité, en cas d'intérêt public préalablement et légalement constaté.* » Les propriétaires n'auraient donc pas à craindre des procédures intempestives. Le montant de l'indemnité, basée sur la valeur vénale du bien, est en outre fixée par la justice et non par l'autorité exécutive.

Dans l'état actuel de la législation, cette loi ne peut pas être utilisée pour prévenir des ventes spéculatives, pour préserver un parc de logements répondant aux besoins prépondérants de la population ou pour permettre à une commune d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de nouveaux logements à loyer modéré, car elle s'applique « *aux expropriations prévues par la législation cantonale* ». Or, si la législation cantonale prévoit la possibilité d'expropriations dans le cas de constructions d'infrastructures publiques, elle n'en prévoit pas pour la préservation du parc locatif existant. Il s'agit donc de modifier la L3PL pour que la législation cantonale prévoise une telle possibilité.

La modification de la L3PL proposée par cette motion pourrait avoir la teneur suivante :

Titre I Buts

Article 1. La présente loi a pour buts :

alinéa a) ...maintien tel quel

alinéa b) ...maintien tel quel

alinéa c) (nouveau) de permettre aux collectivités publiques d'agir pour la préservation et le développement d'un parc de logements répondant aux besoins prépondérants de la population en mettant en œuvre la procédure fixée dans la Loi vaudoise sur l'expropriation du 25 novembre 1974.

Titre IV Mise en œuvre d'une procédure d'expropriation (nouveau)

Article 41 nouveau

Les communes et le canton peuvent mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour acquérir un bienfonds, sis dans le périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, afin de préserver l'existence de logements correspondant aux besoins prépondérants de la population ou de l'affecter à la construction de tels logements.

Article 42 nouveau

La mise en œuvre de cette procédure d'expropriation fait l'objet d'un Règlement spécial édicté par le Conseil d'Etat.

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

*(Signé) Hadrien Buclin
et 22 cosignataires*

Développement

M. Hadrien Buclin (EP) : — Cette motion a été déposée en réaction à la récente vente d'un immeuble, à l'avenue Druey, à Lausanne. Cette vente parmi d'autres, malheureusement, illustre la spéculation presque effrénée à laquelle se livrent certains propriétaires. L'immeuble a été acheté en 2012 pour 9,4 millions de francs. Le propriétaire a ensuite expulsé les locataires, sous prétexte de travaux, dans le contexte de grave pénurie de logements que l'on connaît. Ces travaux n'ont pourtant pas été effectués et, en 2020, l'immeuble a été revendu pour plus de 20 millions de francs, c'est-à-dire avec une plus-value de plus de 100 % en 8 ans ! Cette hausse de prix ne manquera pas de se répercuter sur le niveau des loyers, bien sûr. Pour nous, cette affaire illustre les insuffisances de la législation actuelle. C'est pourquoi il nous paraît opportun de renforcer les outils en mains des communes et du canton, pour préserver des logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoit un droit de préemption. En 2012, un tel outil aurait sans doute permis de limiter les dégâts, mais à lui seul, il ne permet pas d'éviter des augmentations de prix spéculatives. Il ne permet pas non plus aux communes d'obtenir les terrains nécessaires, puisque la question des terrains est souvent le nerf de la guerre pour mener à bien des projets de construction de logements à loyer abordable. Par conséquent, par le biais de la motion, nous proposons de doter les communes et le canton d'un nouvel outil, à savoir un droit d'expropriation, déjà prévu par la législation. Je pense ici à la Loi vaudoise sur l'expropriation (LE), de 1974, mais prévue pour des travaux d'infrastructures publiques et non pour la préservation et la promotion d'un parc locatif à loyer abordable. Nous proposons donc d'introduire, dans la LPPPL, une référence à la LE afin de pouvoir l'utiliser aussi dans le but de maintenir des logements à loyer abordable. J'espère que vous ferez bon accueil à cette proposition.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.