

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

Exposé des motifs et projet de décret sur la création d'un fonds permettant l'exercice du droit de préemption de l'Etat au sens de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

1. PREAMBULE

L'objectif du projet de décret consiste à combler un vide juridique pour l'exercice du droit de préemption de l'Etat. Cette base légale est nécessaire pour permettre à l'Etat de répondre à la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et plus précisément à son art. 34. Au regard de la loi, l'Etat doit être en mesure d'exercer son droit de préemption dans le délai imparti de 20 jours. Le décret doit clarifier le processus, le financement et le contexte dans lequel il peut être utilisé.

2. POSITION DE LA MINORITE

Il apparaît important à la minorité de rappeler que l'exercice du droit de préemption par l'Etat n'est que subsidiaire. Il faut en effet qu'une commune le cède explicitement, ce qui relève d'une démarche d'opportunité. Il ne s'agirait donc que de quelques cas par année.

La minorité constate que l'application de la LPPPL par les communes n'a, jusqu'à aujourd'hui et selon les réponses du Conseil d'Etat reçues à ce jour, permis de créer qu'une quinzaine de LUP (logements d'utilité publique) dans le canton. L'Etat de Vaud n'a donc pas pour vocation de faire ce que les communes ne sont pas en mesure de réaliser pour l'heure.

Le Canton doit donc s'appuyer sur une stratégie cantonale de développement des LUP dans des zones prioritaires et stratégiques qui lui sont propre et selon des objectifs clairs à définir. A cette aune, il n'y a pas lieu de proposer un fonds supérieur à celui prévu initialement par le Conseil d'Etat dans son projet de décret.

3. PROPOSITION D'AMENDEMENTS DE LA MINORITÉ

La minorité propose donc les amendements suivants :

Amendement 1

Art. 1 nouvel alinéa 2 :

« Le Conseil d'Etat définit une stratégie cantonale de développement des LUP en collaboration avec les communes concernées par la pénurie de logements telle que définie dans la LPPPL. Cette stratégie mentionne les sites prioritaires, les critères et les objectifs de la politique cantonale en la matière ».

Motivation : la minorité considère que les travaux préparatoires de la LPPPL, et donc la volonté du législateur, démontrent qu'il est nécessaire que le Conseil d'Etat établisse une politique en amont, en ce sens qu'il convient de préciser les objectifs, les critères et les moyens à mettre en œuvre pour développer sa politique de LUP qui reste subsidiaire à celle des communes. En particulier, cette politique doit se concentrer sur des sites stratégiques importants tels que villes ou centres urbains par

exemple. Il convient en particulier d'éviter que le canton intervienne sur une multiplicité de cas et de sites pas forcément pertinents et sans coordination ou lignes directrices. La liste des objets qui a été proposée et qui figure en annexe au rapport de majorité est explicite à cet égard.

Amendement 2

Art. 2 alinéa 1 :

« Le Conseil d'Etat est autorisé à ouvrir, dans la comptabilité de l'Etat, un compte spécial destiné à l'exercice du droit de préemption de l'Etat fondé sur les articles 35 et suivants LPPPL, exploité sous la forme d'un fonds dont le solde débiteur n'excède pas ~~40~~ **20** millions de francs ».

Motivation : la minorité considère que la somme initialement prévue par le Conseil d'Etat est suffisante. Son rôle n'étant que subsidiaire, il n'y a pas lieu de se substituer aux communes et que le Canton doit en revanche établir des priorités claires pour ne choisir que les dossiers stratégiques. Élargir ce fonds ne contribuerait qu'à diluer cette stratégie.

Amendement 3

Art. 2 nouvel alinéa 3 :

« Sur saisine du Conseil d'Etat, la Commission des finances se prononce sur l'approbation de l'acquisition d'immeuble effectuée dans le cadre du présent décret ».

Art. 2 nouvel alinéa 4 :

« Le Conseil d'Etat est dispensé de requérir l'approbation du Grand Conseil prévue à l'article 10 lettre a) de la loi sur les finances du 20 septembre 2005 (LFin) pour ~~l'acquisition et~~ l'aliénation d'immeuble effectuées dans le cadre du présent décret ».

Motivation : la minorité estime que le Grand Conseil, par l'entremise de la Commission des finances (COFIN), doit avoir un pouvoir de décision en la matière. Les montants des opérations foncières peuvent être élevés et supérieurs au seuil de compétence du Conseil d'Etat fixé à 1 million, ce qui justifie cet amendement. Cette compétence couvre la décision d'user du droit de préemption. En revanche, lorsqu'il s'agira de céder les objets, la décision de la COFIN n'est pas nécessaire.

La question du délai imparti ne constitue pas, aux yeux de la minorité, un argument pertinent. La COFIN, en tant que commission de surveillance, a non seulement les compétences mais surtout se réunit régulièrement. Cela lui permettrait de juger la qualité des dossiers soumis au regard de la stratégie dans le délai de 20 jours imparti.

Cet amendement se justifierait d'autant plus si le fonds se voyait doter d'une somme de 40 millions comme décidé par la commission. Dans l'hypothèse où le Grand Conseil revenait à la somme de 20 millions telle que proposée par le Conseil d'Etat, la minorité consentirait à ne pas déposer cet amendement.

Amendement 4

Art. 4 alinéa 2, lettre b :

« le bien-fonds ne permet pas un minimum de ~~8~~ **15** LUP avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,5 ».

Motivation : dès lors que le Canton n'intervient que de manière subsidiaire et dans la mesure où il doit s'appuyer sur une stratégie privilégiant les zones prioritaires, il apparaît que le Canton ne doit entrer en matière que lorsque la création importante de LUP se concrétise.

Amendement 5

Art. 6 nouvel alinéa 2 :

~~« Dès que possible, le bien-fonds acquis selon le présent décret est cédé par voie d'adjudication publique selon l'art. 35 LPPPL. Lorsqu'il n'est pas prévu de revendre le bien-fonds acquis ou qu'il est prévu de le grever d'un DDP, un décret spécifique est soumis au Grand Conseil. »~~

Si l'Etat ne réalise pas lui-même des LUP, il met le bien-fonds (construit ou non) à disposition d'investisseurs privés et publics par voie d'appel d'offres public, l'obligation pour l'acquéreur de réaliser des LUP étant maintenue ».

Motivation : il convient d'éviter que le droit de préemption cantonal puisse être exercé afin de permettre à la collectivité publique de s'immiscer de façon prépondérante sur le marché. Le but de la loi est de réaliser des LUP et non pas des opérations financières sous forme de revente avec des plus-values ou de droit de superficie, sans se soucier de la rentabilité future du projet.

Amendement 6

Art. 6 nouvel alinéa 3 :

« Les biens-fonds acquis par l'Etat selon le présent décret doivent être obligatoirement assainis énergétiquement dans un délai de dix ans dès la date de l'achat, afin qu'ils atteignent une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au moins à la classe D du CECB ».

Motivation : la minorité de la commission estime que l'Etat doit être exemplaire dans le domaine de l'assainissement des bâtiments. Cette volonté s'inscrit d'ailleurs dans le plan climat du gouvernement.

4. CONCLUSION

La minorité de la commission, composée des députés suivants, incluant les remplaçants : Mesdames Florence Bettschart-Narbel, Laurence Cretegny, Monique Hofstetter et Messieurs Marc-Olivier Buffat, Alexandre Berthoud, Pierre-André Romanens et Jean-Luc Bezençon, recommandent l'adoption des amendements précités.

Lausanne, le 12 décembre 2023

Le rapporteur :
(Signé) Philippe Miauton