

REPOSE DU CONSEIL D'ETAT
à l'interpellation Philippe Miauton et consorts –
Droit de préemption : l'heure du bilan (23_INT_60)

Rappel de l'intervention parlementaire

Depuis son entrée en vigueur au 1er janvier 2018, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, dit LPPPL, ne cesse de faire couler beaucoup d'encre, aussi bien dans les médias que dans les législatifs du canton, jusqu'au Grand Conseil.

Mais avant de réfléchir aux améliorations et précisions à apporter à cette loi, il convient de savoir si elle est utilisée à bon escient et si elle a conduit effectivement à une amélioration de la situation du logement dans le canton.

Ainsi à l'article 31 du principe du droit de préemption, l'alinéa 2 stipule notamment :

Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- il doit viser la création de LUP ;

A la lumière de ce qui précède, les signataires de la présente interpellation ont l'honneur de poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- 1. Quel est le nombre de droits de préemption exercés dans le canton de Vaud depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL ?*
- 2. Quels sont les statistiques à ce sujet : communes l'ayant exercé, nombre d'immeubles, typologie de logements, prix ?*
- 3. Quel est le nombre exact de nouveaux LUP créés en application du droit de préemption exercé, y compris statistiques sur les loyers appliqués après la mise en application ?*

Réponse du Conseil d'Etat

1. Quel est le nombre de droits de préemption exercés dans le canton de Vaud depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL ?

Le Conseil d'Etat ne dispose pas de chiffres exacts en la matière puisque la LPPPL ne prévoit pas d'obligation pour les communes d'informer l'autorité cantonale lorsqu'elles exercent le droit de préemption de l'art. 31 LPPPL. Sur la base d'échanges informels avec les communes et de cas particuliers dont la presse s'est faite l'écho, le Conseil d'Etat a connaissance de 18 cas.

2. Quels sont les statistiques à ce sujet : communes l'ayant exercé, nombre d'immeubles, typologie de logements, prix ?

A la connaissance du Conseil d'Etat, ce droit s'est exercé 11 fois à Lausanne, 4 fois à Vevey, 1 fois à Prilly, 1 fois à Montpreveyres et 1 fois à Renens, mais il est possible que ce droit ait aussi été exercé par d'autres communes.

Selon les données publiées notamment dans les médias début 2023, la Ville de Lausanne a exercé onze fois ce droit de préemption, pour un total d'environ 200 logements situés notamment à l'avenue Montagibert, à l'avenue de France ou au boulevard de Grancy, pour un total de 90 millions et un rendement brut moyen de 3,5 %.

3. Quel est le nombre exact de nouveaux LUP créés en application du droit de préemption exercé, y compris statistiques sur les loyers appliqués après la mise en application ?

Le Conseil d'Etat constate que, selon les informations en sa possession, la plupart des droits de préemption exercés à ce jour portent sur des immeubles existants, et pas sur des terrains constructibles. Ils n'ont donc pas entraîné la « création » de nouveaux logements d'utilité publique (LUP). La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal considère toutefois que la LPPPL n'exclut pas que la commune préemprtrice puisse acquérir une parcelle déjà bâtie afin d'affecter les logements qu'il contient en LUP et, qu'à ce titre, le terme de "création" figurant à l'art. 31 al. 2 premier tiret LPPPL doit être compris largement, soit dans le sens que les logements déjà existants ou à construire doivent être affectés à des LUP. Dans ce contexte, de l'avis du département en charge du logement, il faut au moins que le projet apporte une plus-value en termes de LUP. Une acquisition qui ne pourrait aboutir à aucune amélioration sur ce plan ne se justifierait pas.

Le Conseil d'Etat rappelle que la commune ayant préempté des logements existants dispose d'un délai de 3 ans pour en faire reconnaître le caractère d'utilité publique et que, sur demande motivée, le département peut prolonger ce délai de 2 ans au maximum (art. 34 al. 3 RLPPPL). Ce délai n'est pas encore atteint pour les différents immeubles préemptés. Dans ces conditions, le Conseil d'Etat ne peut pas estimer le nombre de LUP qui seront créés en application de la LPPPL, au-delà des LUP supplémentaires (une dizaine de logements) susceptibles d'être réalisés grâce à l'exercice du droit de préemption par la commune de Montpreveyres. Dans un souci de clarification, le règlement précise désormais que la date à partir de laquelle court le délai de réméré et d'emption est celle de l'inscription du transfert d'immeuble au RF.

Conclusion

En l'état, le manque de données statistiques ne permet que difficilement d'évaluer l'efficacité de l'outil que constitue le droit de préemption en termes de création de LUP.

Afin d'améliorer la collecte de données en la matière, le Conseil d'Etat a estimé nécessaire de compléter le règlement d'application de la LPPPL en introduisant un devoir d'avis au département en cas d'exercice du droit de préemption, en ce sens, qu'à des fins statistiques, la commune informe le département lorsqu'elle exerce son droit de préemption. Lorsque la commune préempte un bien-fonds sur lequel existe un bâtiment existant, elle transmet au département les documents reçus des parties (état locatif, police assurance incendie, etc.). Par cette statistique dûment renseignée et datée, le département pourra aussi, le cas échéant, veiller et rappeler aux communes leurs obligations de créer des LUP notamment lorsque malgré une demande de permis ou le dépôt d'un examen préalable (qui de fait empêcherait le droit de réméré ou d'emption (art. 37 et 38) aucune reconnaissance d'utilité publique ne serait entrée en force dans un délai raisonnable.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 11 octobre 2023

La présidente :

Le chancelier a.i.:

C. Luisier Brodard

F. Vodoz