

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI
modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif
(LPPPL)

et

RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL
sur la motion Fabrice Moscheni et consorts – « pour que le droit de préemption
soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL » (23_MOT_11)

et

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI
modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif
(LPPPL) –

Contre-projet du Conseil d'État

TABLE DES MATIERES

I. RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL SUR LA MOTION FABRICE MOSCHENI ET CONSORTS – « POUR QUE LE DROIT DE PREEMPTION SOIT UTILISE POUR CREER DES LUP, MODIFIONS L'ARTICLE 35 LPPPL » (23_MOT_11)	3
1. Rappel de la motion	3
1.1 Objet de la motion	3
1.2 Travaux de commission	3
2. Le droit de préemption au sens de la LPPPL	4
2.1 Cadre légal	4
2.2 Conditions et modalités d'exercice du droit de préemption	4
2.3 Développements récents (modifications réglementaires)	5
2.4 La procédure d'adjudication et l'égalité de traitement	5
2.5 Prix de revente d'un bien-fonds préempté	6
3. Le droit de superficie (DDP)	6
3.1 Principe général du droit de superficie	6
3.2 Droit de superficie et renchérissement du prix d'acquisition	7
3.3 Droit de superficie et prise de risque économique	8
3.4 Appréciation comparative entre acquisition et recours à un droit de superficie	8
4. Position du Conseil d'Etat	9
4.1 Contexte général de pénurie de logements	9
4.2 Raison justifiant la présentation d'un contre-projet	9
II. EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI DU 10 MAI 2016 SUR LA PRESERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF (LPPPL) EN REPONSE A LA MOTION FABRICE MOSCHENI (23_MOT_11)	10
III. EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI DU 10 MAI 2016 SUR LA PRESERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF (LPPPL) – CONTRE-PROJET DU CONSEIL D'ETAT	12
5. Conséquences	13
5.1 Constitutionnelles, légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)	13
5.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)	13
5.3 Conséquences en terme de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique	13
5.4 Personnel	13
5.5 Communes	13
5.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie	13
5.7 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)	13
5.8 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales	13
5.9 Découpage territorial (conformité à DecTer)	14
5.10 Incidences informatiques	14
5.11 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)	14
5.12 Simplifications administratives	14
5.13 Protection des données	14
5.14 Autres	14
6. Conclusion	14

I. RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL SUR LA MOTION FABRICE MOSCHENI ET CONSORTS – « POUR QUE LE DROIT DE PREEMPTION SOIT UTILISE POUR CREER DES LUP, MODIFIONS L'ARTICLE 35 LPPPL » (23_MOT_11)

1. RAPPEL DE LA MOTION

1.1 Objet de la motion

Le 9 mai 2023, le député Fabrice Moscheni et consorts a déposé une motion intitulée « Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL », dont la teneur est la suivante :

Selon l'article 31 al. 2 LPPPL, le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes : il doit viser la création de LUP, répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné et la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

L'article 35 LPPPL relève que le bien-fonds acquis doit être voué sans retard à la construction (al. 1). 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 (al. 2). Force est de constater que certaines communes usent du droit de préemption, non pas pour réaliser directement des LUP, mais pour effectuer une opération purement financière. En effet, certaines communes acquièrent des biens-fonds construits dans l'unique but de les mettre à disposition de tiers, par l'octroi d'un droit de superficie en exigeant une rente qui correspond à un pourcentage de la valeur du foncier. Dans de tels cas, la commune se contente de percevoir une rente sans prendre de quelconque risque de rentabilité et se décharge complètement sur l'acquéreur tiers qui devra lui réaliser des LUP. La LPPPL n'a pas été conçue pour encourager de tels montages financiers.

La rente exigée par la commune, dans le cadre de l'octroi d'un droit de superficie, surenchérit le coût d'acquisition pour le tiers qui va fatalement se répercuter sur le prix des loyers, pour atteindre le plafond des loyers des LUP, alors qu'ils auraient pu être inférieurs à celui-ci. En outre, le coût de la rente vient s'ajouter à la hausse du taux hypothécaire, au coût des travaux d'assainissement énergétique, ce qui rend l'opération financière risquée pour l'acquéreur tiers.

Par ailleurs, l'égalité de traitement doit être appliquée dans le cadre de la procédure d'adjudication du bien-fonds, de sorte qu'elle doit être clairement ouverte à tous les investisseurs privés et publics. Ainsi, si la collectivité publique ne devait pas réaliser elle-même la construction ou la réalisation de LUP que le bien-fonds acquis soit construit ou non, elle doit pouvoir uniquement vendre le bien-fonds acquis au prix qu'elle l'a payé, de manière à éviter une quelconque spéculation.

La présente motion a pour but d'inviter le Conseil d'Etat à modifier l'art. 35 al. 2 LPPPL de la façon suivante :

« Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction ou la réalisation de LUP, que le bien-fonds acquis soit construit ou non, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique auprès d'investisseurs privés et publics, uniquement à la vente, au prix de vente payé par l'Etat ou la commune, et les investisseurs ne peuvent que réaliser des LUP ».

1.2 Travaux de commission

Le Grand Conseil, lors de sa séance du 23 mai 2023, a décidé de renvoyer ledit objet en commission. Cette dernière s'est réunie le 9 octobre 2023 et a décidé, par 7 voix pour, 5 voix contre et 1 abstention, de recommander au Grand Conseil de prendre en considération cette motion et de la renvoyer au Conseil d'Etat. Cette recommandation était accompagnée d'un rapport de majorité et de minorité.

Les députés majoritaires de la commission estiment qu'en mettant les biens-fonds acquis en DDP, la commune s'assure une rente, sans assumer les risques du maître d'ouvrage. La commune se déchargerait ainsi complètement sur l'acquéreur tiers qui devra, lui, réaliser des LUP ainsi que les rénovations nécessaires, par exemple en matière de rénovation énergétique. Les défenseurs de la motion estiment que

la LPPPL n'a pas été conçue pour encourager de tels montages financiers ou le préempteur désengage sa responsabilité de la création des LUP, cette création de LUP étant l'essence même de la loi. La motion vise à rectifier cette situation et imposer à la commune ayant préempté, soit de réaliser les LUP elle-même, soit de les revendre à un tiers suite à une procédure d'adjudication publique et cela au prix initialement payé.¹

Les députés minoritaires de la commission rappellent 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. Ils soutiennent que la présente motion met à mal ce compromis. En outre, 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. Pour la minorité de la commission, la motion vise avant tout la Ville de Lausanne, mais elle aura des effets sur l'ensemble des communes. L'enjeu est qu'en cas d'adjudication publique, il s'instaure une bataille inégale entre des promoteurs, en mesure d'offrir un prix de DDP plus élevé, et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui sont, quant à eux, limités par le fait que les loyers qu'ils percevront seront bas (loyers basés sur les coûts). La minorité de la commission a dès lors recommandé de rejeter cette motion, dont l'effet coercitif principal serait d'exclure par principe le recours au droit distinct et permanent de superficie (DDP), privant ainsi les communes d'un instrument à leur disposition. Le DDP ne constitue pas un problème en soi, mais un outil parmi d'autres permettant de répondre à l'objectif de la loi, à savoir la création de logements d'utilité publique (LUP).²

2. LE DROIT DE PRÉEMPTION AU SENS DE LA LPPPL

2.1 Cadre légal

Le droit de préemption dans le canton de Vaud est défini aux articles 31 à 38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, RS 840.15) et précisé par le Règlement d'application de la LPPPL (RLPPPL, RS 840.15.1). Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020.

Ce droit confère aux communes, et subsidiairement à l'État, la faculté d'acquérir de manière prioritaire un bien-fonds bâti ou non bâti mis en vente et situé en zone à bâtir légalisée, lorsque cette acquisition est susceptible de permettre la création de logements d'utilité publique (LUP). Il s'agit d'un mécanisme d'achat prioritaire, et non d'une expropriation, l'acquisition devant intervenir aux mêmes conditions de prix de vente que celles convenues entre le vendeur et l'acquéreur initialement pressenti.

Le droit de préemption s'inscrit ainsi dans une politique plus large de lutte contre la pénurie de logements observée dans plusieurs districts du canton, en orientant le foncier disponible vers des projets contribuant à la préservation et au développement du parc de logements d'utilité publique.

2.2 Conditions et modalités d'exercice du droit de préemption

Pour que la commune puisse exercer ce droit de préemption, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies :

1. Finalité d'intérêt public : la préemption doit viser la construction de logements d'utilité publique (LUP).
2. Localisation en zone de pénurie : le bien-fonds doit se situer dans un district (ou une commune) soumis à pénurie de logements.
3. Taille de la parcelle : la parcelle doit mesurer au moins 1 500 m², sauf exceptions (parcelle attenante à un terrain communal, centre urbain, etc.).

Une fois le vendeur informé de l'intention de préempter, la commune a 40 jours pour notifier sa décision et accepte alors les prix et conditions de vente déjà fixés. Si la commune ne souhaite ou ne peut préempter, elle peut aussi céder ce droit au Canton, qui dispose ensuite de 20 jours pour se manifester.

¹ Jacques-André Haury, « Rapport de majorité de la commission chargée d'examiner la motion Fabrice Moscheni et consorts – Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL », Leysin, 28 novembre 2023

² Mathilde Marendaz, « Rapport de minorité de la commission chargée d'examiner la motion Fabrice Moscheni et consorts – Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL », Lausanne, 30 avril 2024

2.3 Développements récents (modifications réglementaires)

La LPPPL, plus précisément le droit de préemption, est l'objet d'un compromis accepté par le Grand Conseil. Cette loi cristallise cependant de nombreuses questions et interventions parlementaires, ayant mené le Conseil d'Etat à préciser les dispositions réglementaires suivantes, relatives à l'exercice du droit de préemption :

- La nécessité de s'assurer de pouvoir acquitter le prix de vente de l'immeuble acquis au moyen du droit de préemption
- Les documents à fournir à la commune avec l'avis de l'acte de vente
- Le délai à partir duquel courent le droit de réméré du vendeur et le droit d'emption de l'acquéreur évincé (inscription au RF)
- L'obligation d'annonce des communes
- La nécessité d'exercer le droit de préemption avant de procéder à une adjudication publique
- La possibilité de prévoir certains critères lors du processus de mise en concurrence aboutissant à une adjudication publique, au sens de l'art. 35 al. 2 LPPPL.

Certaines de ces modifications ont été contestées auprès de la Cour constitutionnelle. Le 27 novembre 2024, la Cour constitutionnelle a rendu un arrêt rejetant intégralement cette requête. Le Tribunal cantonal a ainsi confirmé la légalité des articles du RLPPPL qui avaient été contestés.

Le Conseil d'Etat rappelle que le droit de préemption n'est en vigueur que depuis 6 ans (1^{er} janvier 2020) et que les communes disposent d'un délai pour effectuer les démarches nécessaires à la reconnaissance du caractère d'utilité publique, à savoir 3 ans, voire 5 ans s'il y a des demandes de permis de construire ou des modifications d'affectation de la zone à réaliser. A noter que pour la Cour de droit administratif et public (CDAP) et le Tribunal fédéral (TF)¹, la transformation de logements standards en LUP est considérée comme de la création de LUP.

2.4 La procédure d'adjudication et l'égalité de traitement

Le motionnaire demande que la procédure d'adjudication soit explicitement ouverte à l'ensemble des investisseurs, qu'ils soient publics ou privés. Le Conseil d'Etat partage l'appréciation selon laquelle une mise en concurrence doit avoir lieu et a d'ailleurs déjà clarifié ce point dans le cadre des réponses apportées aux interpellations précitées. Il rappelle par ailleurs que le principe d'égalité de traitement guide l'ensemble de l'activité étatique (art. 8 Cst.). Les communes y sont aussi soumises.

S'agissant plus particulièrement du principe d'égalité de traitement applicable dans le cadre d'une procédure d'adjudication, il convient de relever que cette procédure a depuis été précisément encadrée par la révision du RLPPPL (voir chapitre 2.3). Que l'appel d'offres porte sur l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) ou sur le transfert intégral du bien-fonds, la séquence procédurale est désormais clairement définie : le droit de préemption doit d'abord être exercé, puis, dans un second temps, la commune procède à un appel d'offres si elle entend soit revendre le bien-fonds, soit constituer un DDP.

Au surplus, conformément à l'art. 8 Cst., le RLPPPL et la LPPPL ne laissent place à aucune inégalité de traitement dans la procédure d'adjudication en tant que telle.

Peut-être pourrait-on discuter du fait, que l'acquéreur évincé soit tenu de financer immédiatement l'entier de la valeur du bien-fonds construit, soit le terrain et l'ouvrage existant, tandis que le recours par la commune devenue propriétaire à une étape intermédiaire sous la forme d'un DDP, peut amener l'adjudicataire à opter pour des solutions de financement différentes. Cette différence relève toutefois de la structure même des opérations envisagées, non d'une inégalité de traitement au sens juridique. Au demeurant, l'acquéreur évincé lui-même pourrait participer à la procédure d'adjudication. Il bénéficierait alors des mêmes conditions que les autres candidats et par exemple, pourra conclure un DDP avec la commune.

Ainsi, le Conseil d'Etat considère que le cadre légal et réglementaire actuellement en vigueur garantit tant l'ouverture de la procédure d'adjudication que le respect du principe d'égalité de traitement, tout en laissant

¹ TF_1C_515/2024 et TF_1C_56/2024

aux communes la latitude nécessaire pour choisir l'instrument le plus approprié à la mise en œuvre de leur politique foncière et du logement.

2.5 Prix de revente d'un bien-fonds préempté

Le motionnaire souhaite que l'option du droit distinct et permanent (DDP) ne soit plus admise par la loi et que soit explicitement inscrite l'obligation de revente du bien-fonds au prix d'acquisition, afin de prévenir toute forme de spéculation foncière. À ce jour, la teneur de la LPPPL ne contient en effet aucune disposition relative au prix de revente du bien-fonds acquis par l'exercice du droit de préemption.

Il convient toutefois de préciser que les frais de développement supportés par le préempteur — qu'il s'agisse de la commune ou de l'État — devraient pouvoir être refacturés au futur acquéreur à prix coûtant. Cette possibilité apparaît indispensable afin de tenir compte des charges effectivement assumées dans le cadre de la mise en valeur du terrain.

Il en va de même des frais que le préempteur pourrait être amené à indemniser à l'acquéreur évincé, conformément à l'alinéa 2 de l'art. 35 LPPPL, lequel prévoit que « *lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption* ».

À ces montants devront en outre s'ajouter les frais que le préempteur est tenu de rembourser à l'acquéreur évincé, tels que prévus à l'alinéa 4 de l'art. 35 LPPPL, à savoir « *les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte ainsi que les intérêts courus, lorsque ceux-ci ont été acquittés par l'acquéreur évincé* ».

Ainsi, si l'inscription dans la loi d'un principe de revente au prix d'acquisition permettait d'exclure toute spéculation, elle devrait impérativement être complétée par la reconnaissance explicite du remboursement, à prix coûtant, de l'ensemble des frais effectivement supportés par le préempteur, y compris ceux résultant des indemnisations dues à l'acquéreur évincé en application de l'art. 35 LPPPL.

3. LE DROIT DE SUPERFICIE (DDP)

3.1 Principe général du droit de superficie

Le droit de superficie, également appelé droit distinct et permanent (DDP), est régi par les articles 779 à 779I du Code civil suisse (CC).

Le droit de superficie est un droit réel limité qui permet à son titulaire — le superficiaire — de construire et de maintenir un ouvrage sur ou sous le fonds d'autrui, ou d'en acquérir la propriété, indépendamment de la propriété du terrain. Il constitue une exception au principe de l'accession (art. 667 CC), selon lequel tout ce qui est construit sur un terrain appartient en principe au propriétaire du sol. Grâce au droit de superficie, la propriété du sol et celle de la construction sont dissociées.

Lorsque le droit de superficie est distinct (il peut être cédé, grevé ou transmis indépendamment du fonds), et permanent (il est constitué pour une durée minimale de 30 ans), il prend la forme d'un DDP inscrit comme tel au registre foncier et assimilé, sur le plan juridique et économique, à un immeuble.

Le droit de superficie est constitué pour une durée déterminée, pouvant aller jusqu'à 100 ans (art. 779I CC). À son échéance, la propriété de l'ouvrage revient en principe au propriétaire du fonds, moyennant le versement au superficiaire d'une indemnité équitable, sauf convention contraire.

En contrepartie de l'octroi du droit de superficie, le superficiaire verse généralement au propriétaire du terrain une rente de superficie. Le DDP permet ainsi de réduire les coûts initiaux pour le constructeur, qui n'a pas à acquérir le terrain et de conserver la maîtrise foncière à long terme pour le propriétaire du sol.

Le droit de superficie est principalement utilisé par les collectivités publiques comme outil de politique foncière et du logement, notamment pour favoriser la réalisation de projets d'utilité publique, maîtriser durablement l'affectation des terrains, limiter la spéculation foncière et faciliter l'accès au foncier pour des

projets d'utilité publique, y compris destinés à la classe moyenne. Cet instrument permet ainsi de concilier la sécurité juridique des investisseurs et la préservation de l'intérêt public, en particulier lorsque le foncier est rare. Il s'agit d'un levier structurant pour les communes, leur permettant d'intervenir sur le marché du sol sans aliéner définitivement le patrimoine foncier public, tout en favorisant une utilisation du territoire efficiente et dans l'intérêt public.

3.2 Droit de superficie et renchérissement du prix d'acquisition

Selon le motionnaire, la rente exigée par la commune pour la mise à disposition du terrain dans le cadre d'un droit distinct et permanent (DDP) aurait pour effet de renchérir le coût de l'opération pour le tiers acquéreur, lequel serait ensuite amené à répercuter cette charge sur le niveau des loyers. Il en déduit que la commune, en recourant au DDP, réaliserait une opération financière par le biais de la LPPPL, sans nécessairement contribuer à la création effective de logements d'utilité publique (LUP), tout en s'assurant une rente foncière sans assumer les risques inhérents au rôle de maître d'ouvrage.

Le Conseil d'État ne partage pas cette appréciation. En effet, dans un montage fondé sur un DDP, le tiers n'a pas à financer l'acquisition du terrain, mais uniquement à s'acquitter d'une rente de superficie, dont l'impact économique dépendra exclusivement du niveau fixé par la commune. L'existence d'une rente ne constitue donc pas en soi un facteur automatique de surenchérissement.

Le Conseil d'État relève par ailleurs que le principal enjeu de viabilité réside moins dans l'existence d'un DDP que dans le prix d'acquisition initial du bien-fonds par la collectivité. Si ce prix est trop élevé, le modèle économique deviendra difficilement soutenable pour un tiers acquéreur, indépendamment du fait que l'opération se fasse par un transfert de propriété ou par l'octroi d'un DDP. À cet égard, il convient de rappeler que le plafonnement des loyers LUP ne tient pas compte du prix d'achat ou de construction, ce qui implique que les acquisitions doivent être réalisées à des conditions compatibles avec une exploitation durable sous les plafonds applicables. Sous cet angle, le DDP ne pose pas de problème pour le Conseil d'État.

Comme le relève également l'analyse des services compétents, la rente de superficie constitue une composante licite du calcul du revenu locatif, au même titre que d'autres charges. La viabilité d'une opération doit s'apprécier de manière globale, en tenant compte du prix d'acquisition du bien-fonds, des travaux éventuels à entreprendre, des charges financières liées au mode de financement, des coûts d'exploitation (administration, gérance, conciergerie, entretien courant, taxes et impôts), ainsi que des attentes de rendement, dans les limites fixées par le plafond du revenu locatif, conformément à l'art. 28 du RLPPPL.

Dans l'hypothèse où l'équilibre financier de l'opération ne pourrait être atteint, il est à prévoir que le maître d'ouvrage sollicite un ajustement, voire un abattement, de la rente de superficie auprès de la commune. Par ailleurs, dans le cadre du décret relatif à la préemption cantonale¹, les services de l'État devront également examiner attentivement la viabilité des biens-fonds préemptés et leur capacité à susciter l'intérêt d'investisseurs disposés à y développer des LUP, étant rappelé que le droit de préemption s'exerce au prix fixé par l'acte de vente, lequel correspond en règle générale aux valeurs du marché.

Enfin, lorsque la commune conserve la propriété du bien-fonds préempté et le grève d'un DDP en faveur d'un tiers qui assume l'exploitation de l'ouvrage ainsi que les risques économiques liés à son exploitation — notamment la viabilité sous le plafonnement du revenu locatif — le Conseil d'État considère que cette stratégie ne saurait être qualifiée d'opération financière détournant la LPPPL de ses objectifs. L'affirmation selon laquelle la rente de superficie surenchérit nécessairement les loyers jusqu'au plafond des LUP, alors que ceux-ci auraient pu être inférieurs (sous-entendu : en cas de vente), apparaît erronée. Tout dépend des particularités de chaque opération, constitution de DDP ou vente, sur le plan économique.

Le niveau effectif des charges, et partant le risque économique de l'opération, ne peut être apprécié qu'au terme d'une comparaison concrète entre les différents scénarios, qu'il s'agisse d'un DDP ou d'un transfert complet du bien-fonds. Le Conseil d'État en conclut que le DDP constitue un instrument neutre en soi, dont les effets dépendent avant tout des conditions financières qui l'accompagnent et de la cohérence globale du montage au regard des objectifs de la politique du logement.

¹ Décret du 20 août 2024 sur la création d'un fonds permettant l'exercice du droit de préemption de l'État au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (DF-DP), RS Vaud 840.151.

3.3 Droit de superficie et prise de risque économique

Il convient de rappeler que, dans tous les cas, il appartient en premier lieu à la commune – et, le cas échéant, au Canton – d'analyser le risque au moment de l'exercice du droit de préemption. Ceux-ci disposent en effet de l'ensemble des éléments nécessaires à cette appréciation, notamment le niveau du revenu locatif maximal autorisé, généralement inférieur au marché. À l'instar de tout investisseur immobilier, la collectivité doit ainsi évaluer la marge de rendement résiduelle après prise en compte de l'ensemble des charges, telles que le service de la dette, les coûts administratifs, la gérance, la conciergerie, les menus travaux ainsi que les taxes ou impôts.

Lorsque la commune choisit ensuite de procéder à une revente du bien ou à la constitution d'une servitude, il revient alors aux tiers participant à l'appel d'offres d'évaluer, pour leur part, les risques liés à l'opération, en fonction des conditions propres à chacune de ces modalités.

Il convient également de relever que le recours à une politique fondée sur les droits distincts et permanents (DDP) épuise plus rapidement les limites de crédit arrêtées par les autorités communales pour l'exercice du droit de préemption. En effet, une revente intégrale du bien – supposée s'effectuer sans perte – permet de reconstituer immédiatement l'enveloppe de crédit disponible. À l'inverse, une cession limitée à la valeur de l'ouvrage existant entame durablement la limite de crédit à hauteur de la valeur foncière, laquelle ne pourra être reconstituée que progressivement par le biais de la rente annuelle. Compte tenu de la déduction des intérêts courus, cette recapitalisation du crédit mobilisable pour l'exercice du droit s'inscrira vraisemblablement sur plusieurs décennies.

Dans ce contexte, le recours au droit de superficie peut être compris comme un mécanisme de prise de risque partagée, dans lequel l'autorité préemptrice conserve l'exposition liée à la valeur foncière sur le long terme, tandis que le maître de l'ouvrage assume les risques économiques et opérationnels liés à la réalisation, à l'exploitation et à la valorisation du bâti.

3.4 Appréciation comparative entre acquisition et recours à un droit de superficie

La différence entre les scénarios de vente ou de recours au droit de superficie réside exclusivement dans la structure de l'investissement et du financement.

Effets économiques du DDP pour le maître d'ouvrage : Le recours au DDP permet de dissocier la valeur du terrain de celle de l'ouvrage. Alors qu'une acquisition en pleine propriété implique le financement de l'ensemble du bien (terrain et bâtiment), le DDP limite l'investissement du tiers à la seule valeur de l'ouvrage. Il en résulte une réduction significative de la mesure à financer, ainsi qu'une diminution corrélative des fonds propres requis. Cette baisse du capital immobilisé améliore sensiblement l'accessibilité du projet, renforce l'effet de levier financier et facilite l'intervention de maîtres d'ouvrage, y compris à but non lucratif. Elle permet également une meilleure allocation des ressources financières, sans dégradation automatique de la viabilité économique du projet. L'analyse montre en outre que, moyennant une fixation raisonnable de la rente de superficie, le rendement net du projet peut être maintenu à un niveau équivalent à celui d'une acquisition en pleine propriété. Le DDP ne constitue ainsi pas, en soi, un facteur de renchérissement ou de fragilisation économique.

Le DDP ne renchérit pas mécaniquement les loyers : L'argument selon lequel le DDP renchérirait mécaniquement les loyers n'est pas probant. Les loyers demeurent strictement identiques dans l'ensemble des scénarios, dès lors qu'ils sont plafonnés par le cadre légal applicable. Ce sont le niveau du prix d'acquisition initial et les conditions générales de financement qui influencent l'équilibre économique d'un projet, et non l'outil juridique que constitue le DDP.

Le DDP est un levier important de politique publique : Du point de vue de la collectivité publique, le DDP présente des avantages structurels majeurs par rapport à la vente du foncier. En cas de vente, le terrain est définitivement aliéné et la collectivité se prive à long terme de toute maîtrise foncière, alors même que le foncier constitue une ressource rare et stratégique. À l'inverse, le DDP permet de conserver la propriété du sol, d'assurer une réversibilité à l'échéance du droit et de préserver la capacité d'intervention future. Par ailleurs, la rente de superficie offre à la collectivité un instrument de pilotage fin. En ajustant le niveau de cette rente, l'autorité peut influencer le rendement du projet sans intervenir sur les loyers ni assumer les risques liés au rôle de maître d'ouvrage. Lorsque le rendement est volontairement limité, il

s'agit d'un choix de politique publique assumé, et non d'un effet induit par l'instrument du DDP. Le DDP permet ainsi de concilier plusieurs objectifs publics : conservation de la maîtrise foncière, encouragement à la production de logements, modération des rendements et absence de pression à la hausse sur les loyers.

La comparaison démontre que le DDP ne constitue ni une opération financière déguisée, ni un facteur de renchérissement des loyers. Il s'agit d'un instrument foncier efficace, économiquement neutre pour le maître d'ouvrage lorsque la rente est proportionnée, et particulièrement pertinent pour les collectivités publiques souhaitant agir sur le marché du logement tout en préservant leurs actifs fonciers. Le recours au DDP permet ainsi de produire des logements dans un cadre maîtrisé, de mobiliser des acteurs tiers, de limiter l'engagement financier direct de la collectivité et de maintenir un contrôle durable sur l'utilisation du sol. Il s'inscrit pleinement dans une politique du logement équilibrée, complémentaire aux autres instruments légaux de la LPPPL.

4. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

4.1 Contexte général de pénurie de logements

Le canton de Vaud est confronté à une pénurie de logements qui s'est accentuée ces dernières années et qui touche désormais l'ensemble de son territoire. En effet, au 1^{er} juin 2025, le taux de logements vacants dans le canton de Vaud s'établit à 0.89%, marquant une baisse par rapport à 2024 et confirmant une pénurie persistante. La croissance démographique soutenue, l'évolution des structures familiales, la diminution de la mobilité résidentielle ainsi que le ralentissement de la production de nouveaux logements contribuent à une tension durable sur le marché, en particulier dans le segment des logements abordables. Cette situation exerce une pression croissante sur les ménages, limite l'attractivité économique du canton et complique l'accès au logement pour une part importante de la population. Dans ce contexte, les pouvoirs publics et en particulier les communes sont appelées à agir afin de préserver un équilibre entre l'offre et la demande, tout en veillant à la cohérence et à l'efficacité des instruments de politique du logement existants. Le Conseil d'Etat estime que le fait de supprimer la possibilité pour les communes de céder un bien-fonds préempté via un droit de superficie revient à limiter leur marge de manœuvre.

4.2 Raison justifiant la présentation d'un contre-projet

Le 18 décembre 2024 le Grand Conseil a voté la prise en considération de la motion visée en titre par 65 voix, 49 voix contre et 1 abstention, suivant ainsi les recommandations issues du rapport majoritaire de la commission parlementaire. Conformément à l'article 126 LGC, cette prise en considération impose au Conseil d'Etat de présenter un projet de loi allant dans le sens de la motion. L'EMPL présenté dans la suite de ce rapport (Chapitre II) répond à cette volonté, à laquelle le Conseil d'Etat propose de donner une suite négative au motif de la garantie de l'autonomie communale. Une fois le bien-fonds préempté et dans la mesure où la commune ne souhaite pas elle-même réaliser les logements d'utilité publique (LUP) que lui impose la LPPPL, les communes devraient pouvoir disposer du choix de procéder par la revente du bien-fonds préempté ou par sa mise à disposition via un droit de superficie. Dans ce sens, le Conseil d'Etat soumet au vote du Grand Conseil un contre-projet (Chapitre III), maintenant la possibilité pour les communes de céder un bien-fonds préempté par voie de DDP, tout en laissant la possibilité aux communes de procéder par revente dudit bien-fonds et plaçant ces deux options à pied d'égalité.

L'élaboration d'un contre-projet permet ainsi de préserver l'autonomie communale, principe fondamental du système institutionnel et démocratique vaudois. Il permet une approche équilibrée, tenant compte à la fois des impératifs de production de logements d'utilité publique, de la capacité d'action des communes et des contraintes économiques auxquelles sont confrontés les acteurs du marché.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI DU 10 MAI 2016 SUR LA PRESERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF (LPPPL) EN REPONSE A LA MOTION FABRICE MOSCHENI (23_MOT_11)

Le Conseil d'Etat émet de nombreuses réserves sur la présente motion pour les motifs principaux suivants, étayés dans le rapport du CE au GC sur la motion Fabrice Moscheni (chapitre I) :

a. Atteinte à l'autonomie communale

La motion impose une modalité unique de mise à disposition du bien-fonds préempté, en excluant par principe le recours au droit distinct et permanent (DDP). Elle restreint ainsi de manière excessive la marge d'appréciation des communes, alors que celles-ci sont les mieux placées pour définir et mettre en œuvre leur politique foncière et du logement en fonction de leurs réalités locales.

b. Remise en cause d'un compromis législatif existant

La LPPPL résulte d'un compromis politique délicat, validé par le Grand Conseil et accepté par le peuple. En supprimant un instrument central de cette loi, la motion fragilise cet équilibre et modifie substantiellement la philosophie du dispositif sans démontrer de nécessité objective.

c. Absence de démonstration d'un dysfonctionnement systémique

Le Conseil d'Etat considère que les situations dénoncées relèvent de choix communaux ponctuels et ne mettent pas en évidence un usage généralisé ou abusif du DDP justifiant une modification légale contraignante. Le cadre légal et réglementaire actuel permet déjà d'encadrer l'exercice du droit de préemption et la procédure d'adjudication.

d. Neutralité économique du DDP en tant qu'instrument

Le DDP ne constitue pas en soi un mécanisme de renchérissement des loyers ni une opération financière détournant la LPPPL de ses objectifs. Son impact dépend exclusivement des conditions financières fixées par la collectivité, en particulier du niveau de la rente de superficie et du prix d'acquisition initial du bien-fonds.

e. Affaiblissement des leviers de politique foncière à long terme

En privilégiant exclusivement la revente du bien-fonds, la motion conduit à une aliénation définitive du foncier public et prive les communes d'un outil essentiel de maîtrise durable du sol, dans un contexte de pénurie foncière et de besoins croissants en logements d'utilité publique.

f. Risque de rigidification du dispositif de production de LUP

L'exclusion du DDP pourrait limiter la capacité des communes à mobiliser des maîtres d'ouvrage tiers, notamment à but non lucratif, et réduire la flexibilité nécessaire pour adapter les montages aux contraintes économiques, financières et opérationnelles propres à chaque projet.

g. Inadéquation de la réponse au regard des enjeux actuels du logement

Dans un contexte de pénurie généralisée, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de préserver l'ensemble des instruments permettant de favoriser la production de LUP, plutôt que de restreindre les options disponibles sur la base d'une approche uniforme.

h. Problématique du choix du lauréat si le prix est fixé en avance

Selon le motionnaire, le prix de vente au moment de l'adjudication devrait rester le même que le prix de vente prévu dans le contrat initial.

Or, cela pose indubitablement une problématique du choix du lauréat. Il faudra en effet trouver d'autres critères, qui devront au demeurant ne pas être arbitraires ou trop subjectifs. Si l'on fixe le critère sur le candidat qui propose des prix de loyers LUP les plus bas, comment pourra-t-on alors garantir l'entretien de

ces immeubles sur le long terme, ceci alors même que le rendement ne permettra possiblement pas de favoriser des réserves en la matière et que le loyer sera bloqué au montant pour lequel l'adjudication a été admise ?

Nonobstant les réserves exprimées ci-dessus et conformément à l'article 126, alinéa 2, de la Loi sur le Grand Conseil (LGC), le Conseil d'État est tenu de déposer un projet de loi ou de décret correspondant à la demande formulée par la motion. Il s'en remet dès lors à la décision du Grand Conseil, qui a accepté, lors de sa séance du 18 décembre 2024, la modification suivante de l'article 35, alinéa 2, LPPPL.

	Projet de loi modifiant celle du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du xx.xx. 2025 Le Grand Conseil du Canton de Vaud Décète Article premier : 1 La loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est modifiée comme il suit :
Art. 35 Mise en œuvre de la décision	Art. 35 Sans changement
² 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.	² Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction <u>ou la réalisation de LUP, que le bien-fonds acquis soit construit ou non</u>, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, <u>auprès d'investisseurs privés et publics, uniquement à la vente, au prix de vente payé par l'Etat ou la commune, et les investisseurs ne peuvent que réaliser des LUP.</u>

Le Conseil d'Etat admet que cette modification n'affecte en rien l'objectif final qui consiste à permettre la création de LUP, qu'ils soient construits à neufs ou issus d'ouvrages existants. La Cour de droit administratif et public (CDAP) considère que l'acquisition de biens immobiliers existants par l'exercice du droit de préemption permet la "création de LUP", même sans la construction de nouveaux bâtiments, pour autant que ces logements soient affectés aux objectifs de la LPPPL. Cette interprétation, validée par le Tribunal fédéral¹, s'applique également aux parcelles déjà construites, et pas uniquement aux terrains vierges, afin de garantir la disponibilité de logements à loyers abordables.

Que la commune crée des LUP en conservant le bien-fonds ou qu'elle charge un lauréat de l'appel d'offre de le faire, l'objectif fondamental de la loi reste atteint. Notons aussi que la maîtrise à moyen terme du plafond d'endettement de la commune sera plus sereine en procédant à la revente totale. Ajoutons encore que la commune devrait permettre à l'acquéreur évincé d'être sur les rangs des concourants à l'appel d'offre public.

¹ TF_1C_515/2024 et TF_1C_56/2024

III. EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI DU 10 MAI 2016 SUR LA PRESERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF (LPPPL) – CONTRE-PROJET DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'État propose au Grand Conseil de refuser d'entrer en matière sur le projet de loi modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), élaboré en réponse à la motion de M. le député Fabrice Moscheni et consorts « Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des logements d'utilité publique, modifions l'article 35 LPPPL ». La modification légale proposée porterait atteinte de manière significative à l'autonomie communale, laquelle constitue un principe constitutionnel fondamental du système institutionnel vaudois, en particulier dans le domaine de la politique du logement, en restreignant excessivement la marge d'appréciation des communes quant aux modalités de mise en œuvre du droit de préemption.

En l'état, l'article 35 LPPPL confère aux communes une marge de manœuvre dans la mise en œuvre du droit de préemption, tout en les incitant, par la formulation « en principe par l'octroi d'un droit de superficie », à privilégier cette modalité pour la mise à disposition du bien-fonds. Afin de garantir pleinement l'autonomie et la liberté d'appréciation des communes, le Conseil d'État propose de faire mention des deux possibilités, soit la vente et le droit de superficie, de manière à ne privilégier aucune modalité particulière de mise à disposition du bien-fonds préempté et à laisser aux communes le libre choix entre les différents instruments à leur disposition.

	Projet de loi modifiant celle du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du xx.xx. 2025 Le Grand Conseil du Canton de Vaud Décrète Article premier : 1 La loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est modifiée comme il suit :
Art. 35 Mise en œuvre de la décision	Art. 35 Sans changement
² 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.	² Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, ~~en principe par la vente ou~~ par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP.

Le Conseil d'État invite le Grand Conseil à privilégier le contre-projet soumis, lequel permet de préserver l'objectif de création de logements d'utilité publique tout en garantissant le respect de l'autonomie communale et la souplesse nécessaire à une mise en œuvre adaptée aux réalités locales.

Pour que l'interprétation du texte de loi ne prête pas matière à débats, il est ici souligné que l'expression « par la vente ou l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP » signifie que l'obligation de réaliser 100% de LUP concerne tant l'hypothèse de la vente que celle du droit de superficie. En d'autres termes, tant le contrat de vente que celui constitutif de DDP devront comprendre les garanties indispensables, permettant d'assurer que le bien acquis par l'intermédiaire du droit de préemption, puis cédé à un tiers, soit consacré aux LUP conformément à la LPPPL.

5. CONSEQUENCES

5.1 Constitutionnelles, légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

Néant.

5.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)

Néant.

5.3 Conséquences en termes de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique

Néant. La modification légale proposée par le motionnaire, tout comme le contre-projet du Conseil d'État, est sans impact sur les finances cantonales. Dans le cas de figure où une commune céderait son droit de préemption à l'Etat, ce dernier l'exercera dans la limite du fonds constitué à cet effet par le décret du 20 août 2024 sur la création d'un fonds permettant l'exercice du droit de préemption de l'Etat au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (DF-DP). Les décisions d'exercer le droit de préemption par l'Etat sont conditionnées à la disponibilité financière du fonds, dont le solde débiteur ne doit pas excéder 20 millions de francs. L'Etat reste propriétaire du bien-fonds préempté uniquement le temps nécessaire pour trouver le maître de l'ouvrage qui construira et exploitera les LUP. La vente est proposée aux maîtres d'ouvrage choisis par l'Etat ou par un prestataire nanti de cette mission (la Société vaudoise pour le logement – SVL-SA) à l'issue d'un appel d'offre public.

5.4 Personnel

Néant.

5.5 Communes

La modification légale proposée par le motionnaire réduirait considérablement l'autonomie communale au vu de la suppression de la possibilité de procéder par voie de droit de superficie pour la réalisation de LUP sur un bien-fonds préempté. Le contre-projet du Conseil d'État vise à corriger cette restriction en rétablissant la marge de manœuvre des communes, en leur laissant le choix entre une cession du bien-fonds par voie de revente ou la constitution d'un droit de superficie.

5.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

Néant.

5.7 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

5.8 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales

Contrairement à la constitution d'une servitude (droit de superficie), la revente d'un bien-fonds constitue une aliénation immobilière et est en principe soumise au droit de mutation (canton + commune). L'Etat et les communes sont souvent exonérés lorsqu'ils vendent dans le cadre de leurs tâches publiques, mais en pratique l'exonération dépend de la qualité de l'acquéreur. Si l'autorité préemptrice revend à un tiers privé, les droits de mutation sont généralement perçus. En revanche, si la commune revend à une entité exonérée (fondation, maître d'ouvrage d'utilité publique), une exonération est probable.

La stratégie de la commune de privilégier la constitution d'un DDP plutôt que la revente du bien-fonds préempté a un impact négatif direct sur les recettes fiscales du canton en ce qui concerne les droits de mutation. Le canton manque les recettes ponctuelles qui auraient été générées par une vente.

Cependant, cette "perte" doit être mise en perspective avec les objectifs de politique publique (création de LUP, maîtrise foncière) qui peuvent être considérés comme prioritaires par le canton et la commune, et qui peuvent générer des bénéfices socio-économiques à long terme, même sans recettes fiscales directes immédiates pour le canton. A noter que, à la connaissance du Département, depuis son entrée en vigueur en 2020, le droit de préemption a été exercé à 24 reprises et permis la réalisation de 315 logements d'utilité publique. L'impact de cet outil sur la fiscalité du canton reste ainsi très limité.

5.9 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

5.10 Incidences informatiques

Néant.

5.11 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

5.12 Simplifications administratives

Néant.

5.13 Protection des données

Néant.

5.14 Autres

Néant.

6. CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'État a l'honneur de proposer au Grand Conseil :

- d'accepter le rapport du Conseil d'État au Grand Conseil sur la Motion Fabrice Moscheni et consorts - Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL (23_MOT_11) ;
- de refuser d'entrer en matière sur le projet de loi modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) (en réponse à la motion Fabrice Moscheni et consorts - Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL (23_MOT_11)) ;
- d'adopter le projet de loi modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPL) (contre-projet du Conseil d'État).

PROJET DE LOI **modifiant celle du 10 mai 2016 sur la** **préservation et la promotion du parc locatif** **du 26 août 2026**

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

vu le projet de modification de loi présenté par le Conseil d'Etat

décète

Article Premier

¹ La loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif est modifiée comme il suit :

Art. 35 Mise en œuvre de la décision

¹ Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.

Art. 35 Sans changement

¹ Sans changement.

² 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.

³ Lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption.

⁴ En cas d'acquisition du bien-fonds, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, sont remboursés par le préempteur.

⁵ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par le préempteur, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

² Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction ou la réalisation de LUP, que le bien-fonds acquis soit construit ou non, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, auprès d'investisseurs privés et publics, uniquement à la vente, au prix de vente payé par l'Etat ou la Commune, et les investisseurs ne peuvent que réaliser des LUP.

³ Sans changement.

⁴ Sans changement.

⁵ Sans changement.

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

PROJET DE LOI modifiant celle du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (Contre-projet du Conseil d'Etat) du 26 août 2026

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

vu le projet de modification de loi présenté par le Conseil d'Etat

décède

Article Premier

¹ La loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif est modifiée comme il suit :

Art. 35 Mise en œuvre de la décision

¹ Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.

² 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.

Art. 35 Sans changement

¹ Sans changement.

² Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, par la vente ou par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP.

³ Lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption.

³ Sans changement.

⁴ En cas d'acquisition du bien-fonds, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, sont remboursés par le préempteur.

⁴ Sans changement.

⁵ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par le préempteur, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

⁵ Sans changement.

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.