

## COMMUNIQUÉ DU CONSEIL D'ETAT

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

### **Le Conseil d'Etat concrétise les modalités en lien avec l'exercice du droit de préemption communal**

**Le Conseil d'Etat modifie le règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) afin de préciser les modalités en lien avec l'exercice du droit de préemption communal. Plus de trois ans après l'entrée en vigueur de ce règlement, il est apparu au Gouvernement la nécessité de l'adapter en ajoutant une disposition imposant à la commune de détenir les fonds nécessaires à l'acquisition d'un bien-fonds et, ainsi, d'en être propriétaire avant de procéder à une adjudication publique lorsqu'elle entend mettre celui-ci à disposition de tiers. Les modifications apportées permettent par ailleurs au Conseil d'Etat de répondre à plusieurs interventions parlementaires déposées sur le sujet.**

Le droit de préemption communal est cadré par la LPPPL (art. 31 à 38). Les dispositions légales prévoient que les communes situées dans un district connaissant une situation de pénurie de logements ont la possibilité d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée, cela afin de créer des logements d'utilité publique (LUP). Après plus de trois ans d'application, le droit de préemption a suscité de nombreuses observations et interrogations quant à sa mise en œuvre, autant des milieux concernés, à commencer par les communes, que du Grand Conseil par le biais d'interventions parlementaires. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a décidé de réexaminer le règlement d'application de la loi (RLPPPL) afin de l'adapter en fonction des expériences glanées depuis l'activation du droit de préemption.

Cet examen a conduit le Gouvernement à préciser certaines modalités en ajoutant plusieurs alinéas à l'article 34 du règlement (art 34b à 34h). Parmi ceux-ci figure une disposition imposant à la commune de détenir les fonds nécessaires à l'acquisition du bien-fonds visé et, ainsi, d'en être propriétaire avant de procéder à son éventuelle mise à disposition de tiers. Dans un tel cas, la commune se doit d'ouvrir une procédure d'adjudication publique excluant le gré à gré. En revanche, les conditions de réalisation des LUP peuvent être définies dans ladite procédure. Par exemple, lorsque le bien-fonds est non bâti (terrain vierge y compris après démolition), l'appel d'offres

peut prendre la forme d'un concours d'architecture.

Selon le modèle de LUP visé, les conditions peuvent également fixer les types d'appartements (surfaces et nombre de pièces) et les niveaux des loyers. La commune adjudicatrice a également la possibilité d'imposer d'autres conditions, notamment : le choix des matériaux de construction, la performance énergétique visée du bâtiment, des surfaces réduites ou concentrées au même endroit pour les places de parc ou encore la création de jardins et/ou de locaux communautaires.

Les modifications apportées au RLPPPL imposent par ailleurs à la commune qui exerce son droit de préemption d'informer l'Etat à des fins statistiques. Elles précisent par ailleurs et entre autres que le droit de réméré du vendeur et le droit d'emption de l'acquéreur évincé courent à compter de la date d'inscription au registre foncier du transfert de propriété.

La révision du RPPPL permet au Conseil d'Etat de répondre à trois objets parlementaires : les interpellations Philippe Miauton et consorts « Respect de l'esprit ou de la lettre de la LPPPL? » (22\_INT\_123) et « Droit de préemption : l'heure du bilan » (23\_INT\_60), ainsi qu'à l'interpellation Florence Bettschart-Narbel et consorts « Exercice du droit de préemption : un droit de référendum n'est-il pas prévu ? » (22\_INT\_145).

Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud

Lausanne, le 15 novembre 2023

### **RENSEIGNEMENTS POUR LA PRESSE UNIQUEMENT**

DFTS, Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat

DITS, Florian Failloubaz, directeur du logement, Direction générale du territoire et du logement

### **TÉLÉCHARGEMENT(S)**