

Interpellation – Politique foncière : quelle mise en œuvre du droit de préemption communal ?

En date du 3 avril 2019, une motion intitulée « *Pour une politique foncière ambitieuse de la ville de Morges* » a été déposée par le groupe des Verts. Cette motion, qui a été développée le 1^{er} mai 2019, demandait notamment à la Municipalité de préciser sa volonté quant au recours, ou non, aux outils mis à disposition par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, BLV 840.15) notamment des quotas et du droit de préemption, et, cas échéant, une détermination de leurs impacts (procédure, personnel, budget, ...).

Le 4 septembre 2019, la Municipalité a déclaré qu'elle ne s'opposait pas à la prise en considération de cette motion. Transformée en postulat, la proposition a été prise en considération à l'unanimité par le conseil communal en date du 5 février 2020. Une des conclusions du rapport de la Commission de prise en considération mentionnait que la Municipalité devrait fonder sa politique foncière notamment sur les outils offerts par la LPPPL.

Pour rappel, la LPPPL (qui a été plébiscitée à **plus de 60%** par les électrices et électeurs morgien-ne-s¹) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018. Depuis le 1^{er} janvier 2020², elle confère aux communes un droit de préemption leur permettant d'acquérir en priorité un terrain, construit ou non, dans le but de créer des logements d'utilité publique³. L'exercice du droit de préemption n'est pas une expropriation mais un achat respectant les conditions fixées entre le vendeur et l'acheteur initialement prévu ; la commune doit notamment acquérir l'immeuble au prix déjà fixé entre l'acheteur et le vendeur.

La compétence d'acquérir un immeuble appartient au Conseil communal⁴, sous réserve de l'autorisation générale votée en début de législature. Pour la législature 2016-2021, un crédit de CHF 100'000.- par cas et au maximum de CHF 200'000.- par année, a été accordé à la Municipalité en vue de procéder à de telles opérations⁵. Ces montants apparaissent largement dérisoires au regard de transactions immobilières qui se chiffrent en millions⁶.

Or, le droit de préemption doit être exercé dans un **délai de seulement 40 jours** dès l'annonce de la transaction⁷. C'est un délai extrêmement court et un passage devant le Conseil communal, avec un préavis et un rapport de commission, apparaît totalement illusoire.

Par conséquent, pour que le droit de préemption ne reste pas lettre morte, la Commune doit avoir mis au point un processus de traitement et être capable de mobiliser des fonds très rapidement, faute de quoi elle risque de passer à côté d'opportunités d'acquisition et/ou se prive d'un levier efficace lui permettant de négocier la réalisation de logements d'utilité publique par l'acquéreur.

Fondé sur ce qui précède, au nom du groupe PSIG, j'ai l'honneur de poser à la Municipalité les questions suivantes :

1. La Municipalité estime-t-elle que le droit de préemption prévu aux art. 31 ss LPPPL peut être un outil efficace pour lutter contre la spéculation immobilière et offrir à la population morgienne des logements d'utilité publique ?

2. La Municipalité a-t-elle déjà fait usage du droit de préemption résultant de la LPPPL, respectivement l'a-t-elle déjà cédé à l'Etat comme le lui permet l'art. 34 LPPPL ?

Si oui, à combien de reprises et sur quelle(s) parcelle(s) ?

3. Quelle est la procédure existante pour mettre en œuvre les art. 31 ss LPPPL (en particulier les art. 33, 34 et 36) ?

4. La Municipalité ne considère-t-elle pas que le montant du crédit dont elle dispose à ce jour – au titre de l'autorisation générale d'acquérir des immeubles – représente *de facto* un obstacle majeur à l'utilisation du droit de préemption de la LPPPL au vu des prix usuels des transactions immobilières (cela compte tenu du délai de seulement 40 jours découlant de l'art. 33 LPPPL qui rend pratiquement impossible un passage devant le Conseil communal) ?

5. La Municipalité envisage-t-elle, en matière d'acquisition immobilière (notamment au sens des art. 31 ss LPPPL), de solliciter un crédit plus conséquent auprès du Conseil communal, afin que le droit de préemption de la Commune ne reste pas lettre morte ?

Si oui, à concurrence de quel montant et dans quel délai ? En outre, pour quelle raison la Municipalité n'a-t-elle pas jugé opportun de le faire plus rapidement alors que la date d'entrée en vigueur des art. 31 ss LPPPL est connue depuis le 2 novembre 2017⁸ ?

Au nom du groupe PSIG
Frédéric Eggenberger

1

<https://www.elections.vd.ch/votelec/app5/index.html?id=VDVO20170212#v=results&ad=2227&ac=5642>

2 Art. 41 al. 3 LPPPL.

3 Art. 31 LPPPL. A noter que les zones agricoles (art. 30 LATC), viticoles (art. 30 LATC), à protéger (art. 31 LATC), les "autres zones" (art. 32 LATC) ou les aires forestières (art. 33 LATC) n'ouvrent pas la voie de l'exercice du droit de préemption au sens des articles 31 à 38 LPPPL. Le droit de préemption ne peut par ailleurs pas s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin (art. 31 al.3 LPPPL). Conformément à l'art. 27 al. 1 LPPPL, il existe quatre catégories de logements d'utilité publique : (i) les logements subventionnés, (ii) les logements protégés, (iii) les logements pour étudiants et (iv) les logements à loyer abordable.

4 Art. 4 al. 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC ; BLV 175.11).

5 Décision N° 03/11.16 (séance du 2 novembre 2016).

6 A titre de comparaison, le Conseil communal de Lausanne a accordé à sa Municipalité un crédit d'acquisition de 40 millions pour la durée de la législature (une rallonge de 30 millions vient par ailleurs d'être demandée à l'organe délibérant, cf. Préavis N° 2020 / 37 du 17.9.2020).

7 Art. 33 LPPPL.

8 <https://www.vd.ch/toutes-les-actualites/communiqués-de-presse/detail/communiqué/adoption-du-reglement-dapplication-de-la-loi-sur-la-preservation-et-la-promotion-du-parc-localif-15/>