

RÉPONSE À L'INTERPELLATION EN SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 9 SEPTEMBRE 2020 PAR
LE GRUPE PSIG "POLITIQUE FONCIÈRE : QUELLE MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION
COMMUNAL ? "

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

En réponse à l'interpellation du groupe PSIG "*Politique foncière: quelle mise en œuvre du droit de préemption communal ?*", la Municipalité rappelle, qu'en date du 5 février 2020, elle a déjà pris en considération le postulat du groupe des Verts "Pour une politique foncière ambitieuse de la ville de Morges" afin d'établir :

- un état des lieux exhaustif des propriétés communales, comprenant également les lots de propriétés par étages et les parcelles grevées d'un DDP ou d'un droit de superficie ;
- une vision stratégique au minimum à moyen terme de la politique foncière morgienne, y compris s'agissant de la prolongation ou de la reprise des DDP existants et de la création de nouveaux DDP ;
- une stratégie claire de l'utilisation ou de la non-utilisation des moyens mis à disposition par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), notamment des quotas et du droit de préemption.

Dès lors, si ce travail est en cours, voici les réponses aux questions du Groupe PSIG.

Question : 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 ?

Réponse :

La Municipalité est entièrement convaincue que le droit de préemption est un moyen supplémentaire qui s'inscrit dans les différents et nouveaux outils à disposition des communes vaudoises qui ont également la possibilité de :

- fixer des quotas de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouveaux plans d'affectation,
- octroyer un bonus de construction (+ 10%) pour les propriétaires qui souhaitent proposer des LUP dans les zones à bâtir existantes.

Question : 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) ?

Réponse :

Non, la Municipalité n'a pas fait usage de son droit de préemption sur les 14 requêtes reçues à ce jour. Aucune demande n'a été cédée à l'État, qui, selon les informations transmises par le Chef de Service de la Division logement cantonale, n'a, en octobre 2020, reçu aucune sollicitation de la part des communes vaudoises.

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

Réponse :

Afin de répondre aux sollicitations et requêtes dans le délai de 40 jours à compter de la notification de l'avis, la Municipalité a mis en place la procédure suivante :

1. Réception de la demande par la Direction Finances et promotion économique (FIN).
2. Transmission d'une copie complète du dossier à la Direction Urbanisme, constructions et mobilité (URB) pour établissement d'un rapport technique (surface brute de plancher, combien de logements LUP, etc.).
3. A réception du rapport technique de la Direction URB, la Direction FIN transmet le dossier complet, y compris le rapport technique, à la Délégation municipale "Logement" (COH¹ / FIN / URB).
4. A réception des réponses de la Délégation municipale "Logement", le dossier est mis à l'ordre du jour de la Municipalité par la Direction FIN.

Après quelques mois de fonctionnement, cette procédure est en cours de réévaluation et sera probablement modifiée prochainement.

Question : 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) ?

Réponse :

La Municipalité est consciente que le montant à disposition est insuffisant et qu'une analyse précise et détaillée, nécessaire à l'achat d'un bien immobilier de plusieurs millions, nécessite une grande expertise. C'est pourquoi, la procédure mise en place poursuit l'objectif d'analyser rapidement les requêtes reçues, sans exclure la possibilité de mobiliser des ressources et, si nécessaire, de déposer un préavis d'urgence dans le délai imparti, si une opportunité devait se présenter.

Question : 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 ?

Réponse :

Oui, la Municipalité a formé un groupe de travail qui va émettre des recommandations et proposer des actions et des axes de travail qui devront lui permettre de mener une politique foncière active. Le but final étant que la Ville puisse se fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs et mettre en œuvre une stratégie et une politique du logement explicite.

A noter, par ailleurs, que ce type d'analyse n'est pas nouveau, car en 2013, la Municipalité avait déjà mandaté une entreprise pour effectuer une étude qui a abouti au rapport "Objectif logement de la Commune de Morges".

¹ Cohésion sociale et logement

Question : Si oui, à concurrence de quel montant et dans quel délai ?

Réponse :

Au niveau temporel, il est prévu que le groupe de travail formé par la Municipalité termine son analyse en été 2021.

Au niveau financier, il n'est à ce jour pas encore possible d'indiquer ou de fixer la limite de l'autorisation générale qui sera demandée par la Municipalité.

Question : 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 2017 ?

Réponse :

Si la Municipalité ne dispose pas encore des ressources nécessaires à l'acquisition d'objets mis en vente sur le territoire morgien, ce n'est pas le fait qu'elle n'a pas jugé opportun de ne pas le faire, mais c'est bien parce qu'elle s'est attelée à mettre en œuvre et accompagner de nombreux projets en lien avec sa stratégie définie dans l'étude "Objectif logement de la Commune de Morges", stratégie qui a permis notamment de développer et d'accompagner la construction de :

- logements protégés sur les sites de Beausobre, à l'avenue Ignace-Paderewski 36 ou encore à la Gare ;
- logements à loyers modérés (LLM) à la rue de Lausanne et sur le quartier de l'Eglantine ;
- logements d'utilité publique (LUP) à l'avenue Ignace-Paderewski 34.

En terme de planification et de priorisation des actions à mener par la Municipalité, il faut également relever que les modifications légales entrées en vigueur ces dernières années comme la LPPPL et l'application de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) sont parfois complexes à mettre en œuvre et nécessitent d'être ordonné et méthodique.

C'est pourquoi, la Municipalité ne souhaitait pas définir une organisation avant même de connaître les réelles conséquences de l'entrée en vigueur de ces nouvelles législations et bien entendu, l'article 31 de la LPPPL en fait partie.

Il s'agit d'une stratégie suivie dans la presque totalité des communes vaudoises à l'exception de Lausanne qui mène une politique foncière active depuis des décennies ou de Nyon qui a mis en place des quotas de LUP dans ses plans d'affectation, bien avant l'entrée en vigueur de la loi et sous l'impulsion et l'unanimité des partis politiques.

Il est ainsi répondu à l'interpellation du groupe PSIG "*Politique foncière: quelle mise en œuvre du droit de préemption communal ?*".

Nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte de la présente réponse.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 octobre 2020