

Conseil communal de Lausanne

Initiative : Interpellation urgente

Titre : la Ville de Lausanne applique-t-elle correctement la LPPPL?

Le 9 février 2023, la Municipalité de Lausanne communiquait par de voie de presse sur son activité dans le domaine d'acquisition d'immeuble en utilisant le droit de préemption de la LPPPL. D'une part, elle annonce vouloir vendre les immeubles acquis par cette voie à des tiers, tout en instaurant un droit de superficie (DDP) avec un rendement de 3%. D'autre part, elle annonce solliciter auprès du Conseil Communal un second crédit d'acquisition de CHF 50 millions pour la législature en cours, en sus des CHF 80 millions déjà accordés.

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif LPPPL est rentrée en vigueur le 1.1.2018. La loi prévoit un droit de préemption pour les communes qui est entré en vigueur deux ans plus tard, le 1er janvier 2020. L'essentiel du droit de préemption est décrit à l'article 31 :

«

Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bienfonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.

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

- *il doit viser la création de LUP ;*
- *il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ;*
- *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 31 explicite clairement que le droit de préemption ne peut être utilisé que s'il s'agit de créer des logements d'utilité publique (LUP). Cette condition est d'ailleurs reprise dans les articles 34 et 35 de la loi. Notons également que toutes les dispositions concernant le droit de préemption se trouvent dans le Titre III de la loi consacré à la «promotion du parc locatif» et non pas dans le Titre II intitulé «préservation du parc locatif».

Ce droit de préemption a été utilisé à de nombreuses fois par la Commune de Lausanne. Dans certains cas, ce droit de préemption a permis à la Commune de Lausanne d'acheter des objets immobiliers déjà construits comprenant des appartements qui étaient tous déjà en LUP. Ces transactions n'ont donc mené à aucune création de nouveaux LUP. Ceci semble être en contradiction avec la loi.

En outre, l'article 35 al. 2 LPPPL spécifie que :

«

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

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.

En substance, l'article 35 prévoit que si le préempteur (i.e. la Commune de Lausanne) ne réalise pas lui-même la construction, il le (i.e. le bien-fonds acquis) met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la création de LUP. Cette disposition vise clairement l'exercice du droit de préemption sur un bien-fonds non construit dès lors que le préempteur doit réaliser la construction. La Commune de Lausanne a récemment décidé d'octroyer un droit de superficie sur des biens fonds acquis déjà construits et d'utiliser le droit de préemption comme un instrument purement financier. Une telle manière de faire semble être en contradiction avec la loi.

Au vu du développement ci-dessus, les interpellateurs souhaitent poser les questions suivantes à la Municipalité.

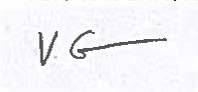
- La loi est-elle respectée par la Commune de Lausanne en préemptant des objets immobiliers comprenant des appartements, voire la totalité de ceux-ci, déjà en LUP?
- Si ce n'est pas le cas
 - o quelles mesures seront prises par la Municipalité pour faire respecter la loi dans le cadre des préemptions qui ont déjà été exercées ?
 - o Quelles mesures seront prises par la Municipalité pour faire respecter dorénavant la loi ?
- La loi est-elle respectée par la Commune de Lausanne si elle vend en droit de superficie des biens-fonds déjà construits, alors que ceux-ci ont été acquis par le biais du droit de préemption de la LPPPL ?
- Si ce n'est pas le cas
 - o Quelles mesures seront prises par la Municipalité pour faire respecter la loi dans le cadre de mises à disposition de bien-fonds acquis déjà construits ?
 - o Quelles mesures seront prises par la Municipalité pour faire respecter dorénavant la loi ?

Lausanne, 27.2.2023

Fabrice Moscheni



Valentin Christe



Henri Klunge

Mathilde Maillard

Nicola Di Giulio



P. Blanc