

Conseil communal de Lausanne

Initiative : interpellation urgente
Titre : Vente sur DDP des immeubles préemptés : la Municipalité respecte-t-elle le cadre légal?
Initiant-e(-s) : Mathilde Maillard

La présente interpellation urgente vise à questionner la conformité des ventes par droit de superficie (DDP) annoncées par la Municipalité le 9 février 2023 au regard des précisions apportées par le Conseil d'Etat vaudois le 15 novembre 2023. L'urgence se justifie dans la mesure où les ventes sur DDP sont en cours d'adjudication.

Le Conseil d'Etat a présenté le 15 novembre 2023 la modification du règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) afin de préciser les modalités de l'exercice du droit de préemption communal. Ce faisant, le Conseil d'Etat a également répondu aux interpellations des députés Florence Bettschart-Narbel et Philippe Miauton.

Les réponses aux interpellations précitées et le projet de règlement précisent en particulier la procédure de revente des immeubles à un tiers telle que consacrée par l'art. 35 al. 2 LPP qui prévoit que 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.

Alors que la Municipalité plaidait à la Cour de droit administratif et public qu'elle entendait conserver les immeubles qu'elle envisageait de préempter, le 9 février 2023, faisant usage de la possibilité offerte par l'art. 35 al. 2 LPP, la Municipalité de Lausanne a subitement annoncé proposer les 11 immeubles préemptés à la vente sur DDP. Elle a cependant limité le cercle des adjudicataires à des sociétés d'utilité publique ou des sociétés propriétés de la Ville de Lausanne

Le processus d'adjudication choisi, qui limitait l'offre à certain acteurs déterminés, avait alors suscité des interrogations. En particulier, dans un avis de droit commandé par l'Association des développeurs immobiliers vaudois (ADIV) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) au professeur Jean-Baptiste Zufferey, on peut lire « *l'art. 35 al. 2 LPP ne fournit certes aucune indication sur les modalités de cette procédure ; à coup sûr cependant et quelles que soient les méthodes d'interprétation de la loi, la procédure doit assurer au minimum une ouverture de la transaction à la concurrence de tous les acquéreurs intéressés – dûment informés à cet effet (« publique ») – et elle ne peut donc pas consister en un démarchage unilatéral du seul adjudicataire. Une telle violation de la loi ne peut pas être réparée en alléguant que ledit adjudicataire a fait une offre intéressante ou en considérant par anticipation qu'aucune autre offre n'aurait été meilleure ; la mise en concurrence est en effet le moyen de vérifier l'état du marché. ».*

Conseil communal de Lausanne

Dans sa réponse à l'interpellation Miauton et consorts – Respect de l'esprit ou de la lettre de la LPPPL, le Conseil d'Etat indique que « l'adjudication publique s'entend d'un appel d'offres ouvert » (cf. 23_REP_95, p. 3).

La conformité au droit supérieur du processus initié par la Municipalité en février 2023 est ainsi questionnable.

En outre, les réponses du Conseil d'Etat sont l'occasion de rappeler que l'exercice du droit de préemption a pour objectif la création de nouveaux logements d'utilité publique (LUP). Lorsque la préemption s'exerce sur un immeuble avec des logements déjà existants, le département considère nécessaire que le projet apporte une plus-value en termes de LUP (cf. 23_REP_95, p. 2). Les communes qui font usage de leur droit de préemption dispose d'un délai de 3 ans pour en faire reconnaître le caractère d'utilité publique.

Nous posons les questions suivantes à la Municipalité :

1. Quelles sont les raisons qui ont amené la Municipalité à ne plus vouloir conserver les immeubles préemptés ?
2. Où en est le processus de vente par DDP des 11 immeubles lausannois préemptés par la Ville ?
3. Comment la Municipalité juge-t-elle la conformité du processus choisi au regard de la notion d' « adjudication publique » telle qu'elle ressort de la législation et des précisions apportées par le Conseil d'Etat vaudois ?
4. Quand la Municipalité entend-elle recommencer le processus d'adjudication pour qu'il soit conforme à la législation cantonale ?
5. Pour chacun des immeubles préemptés, quelle est l'échéance du délai de 3 ans pour faire reconnaître le caractère d'utilité publique des logements existants ?
6. Combien de logements pouvant être reconnus comme LUP sont susceptibles d'être créés en l'état actuel des acquisitions faites au moyen du droit de préemption ?
7. Quelles sont les adaptations de loyer qui ont été faites par la Ville dans les immeubles préemptés pour les logements actuels afin que les conditions de location correspondent aux normes applicables aux LUP ? Si tel n'est pas le cas, quel est le bénéfice réalisé à ce jour par la Ville par rapport à des loyers qui correspondent aux normes applicables aux LUP ?

Lausanne, le 21 novembre 2023


Mathilde Maillard