

Droit de préemption: quelques cadrages légaux s'imposent

Nicolas Sabater

Membre du comité de l'USPI Vaud*



La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018. Elle prévoit notamment l'octroi d'un droit de préemption aux collectivités publiques afin qu'elles puissent acquérir en priorité des biens-fonds bâtis ou non mis en vente et affectés en zone à bâtir légalisée. Autrement dit, en cas de vente d'une parcelle, les communes peuvent, sous certaines conditions, l'acheter en lieu et place de l'acquéreur initial aux conditions fixées dans l'acte de vente. Ce droit de préemption ne peut viser que la création de logements d'utilité publique (LUP), à savoir les logements subventionnés, protégés, pour étudiants ou à loyer abordable. Un tel droit porte une grave atteinte à la garantie de la propriété privée dès lors que le vendeur ne peut plus choisir librement l'acquéreur.

Il apparaît que certaines communes usent de cet outil à mauvais escient. Par exemple, la Commune de Lausanne entend mettre à disposition le bien acquis déjà construit, par le biais d'un droit de superficie, et en retirer une rente régulière sans prendre de quelconque risque de rentabilité, ce qui revient à une opération purement

financière et n'est pas dans l'esprit de la loi.

De nouvelles limites devraient donc être mises en place afin que l'exercice du droit de préemption reste un acte exceptionnel et ait pour objectif uniquement la création (et non la préservation) de nouveaux LUP, comme cela a d'ailleurs été initialement prévu par la LPPPL. Par exemple, il ne devrait

«De nouvelles limites devraient être mises en place afin que l'exercice du droit de préemption reste un acte exceptionnel.»

pas pouvoir s'exercer si les conditions d'acquisition du bien-fonds ne permettent pas la viabilité suffisante d'un projet de LUP et le droit de préemption devrait permettre la création d'au moins 15 nouveaux LUP.

Seule la revente du bien-fonds acquis (au prix de vente payé par la collectivité publique) devrait être autorisée et non l'octroi d'un droit de superficie, de manière à éviter que l'exercice du droit de préemption ne se transforme en opération purement financière.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud