

L'exemple du canton de Vaud

Droit de préemption: dérive étatique?

Le sujet de la préemption - un outil très clivant - revient sur le devant de la scène avec le cas de la Ville de Lausanne: celle-ci a fait usage de son droit de préemption une dizaine de fois depuis 2020, acquérant ainsi onze immeubles d'environ 200 logements, pour un investissement total de 91 millions de francs. La Municipalité compte aujourd'hui octroyer un droit de superficie sur ce parc immobilier à des sociétés d'utilité publique, qui verseraient une rente à la commune de Lausanne. Création de logements à loyers abordables ou dérive d'un dispositif? Tentons d'y voir clair avec Frédéric Dovat, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud).

- Pouvez-vous nous rappeler ce que le droit de préemption implique dans le canton de Vaud pour les collectivités publiques versus les promoteurs/propriétaires?

- Selon la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté 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. Il doit s'exercer dans un district qui connaît une pénurie de logements et la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf notamment si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal. 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.

- Quel est le contexte législatif vaudois du droit de préemption? La LPPPL a des buts louables, dès lors où est le problème?

- Comme relevé ci-dessus, le droit de préemption est prévu dans la LPPPL. L'offre de logement doit répondre aux besoins de



Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud.

l'ensemble de la population. Toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. Le droit de préemption prévu par la LPPPL ne crée aucun logement supplémentaire et transforme la collectivité publique en promoteur immobilier, aux frais du contribuable, alors que ce n'est pas son rôle. Elle doit en effet se limiter à édicter des conditions cadres favorables, permettant la création de tout type de logement. En outre, un tel outil nécessite d'importants moyens financiers pour la collectivité publique et n'est pas sans risque financier, sans compter les procédures judiciaires longues et coûteuses. Afin de développer l'offre de logement, les

procédures doivent être allégées et facilitées. En outre, le partenariat privé-public aboutit, plus rapidement et sans risque financier pour la commune, à la création de logements à loyers abordables. En effet, dans un tel cas de figure, l'investisseur privé assume le risque financier.

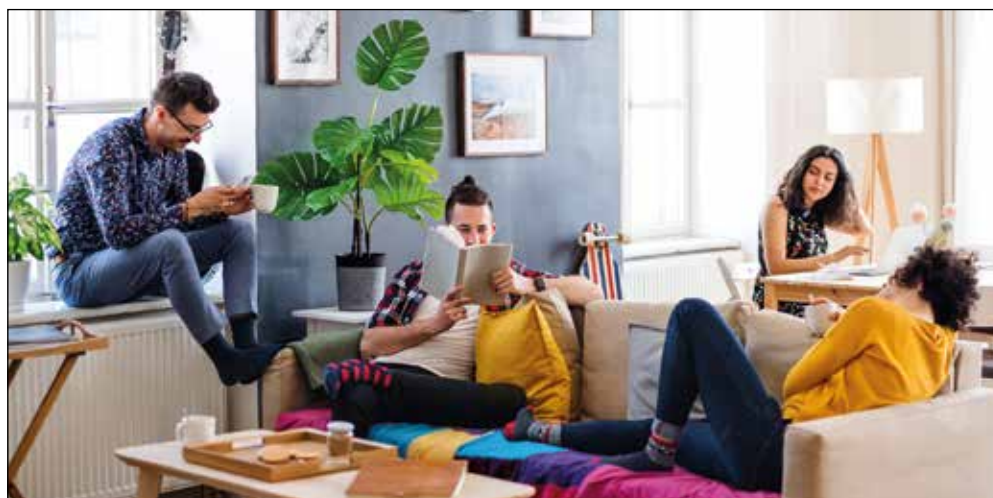
- Est-ce que la préemption par l'Etat ou une commune permet de construire à moindre coût?

- Non, d'une part, le droit de préemption s'exerce aux conditions prévues par l'acte de vente. D'autre part, le coût de la construction reste inchangé, que le maître d'ouvrage soit privé ou public!

- Pourquoi estimez-vous qu'il y a dévoiement de la préemption dans de nombreuses situations, notamment à Prilly et pour la dernière en date, qui est celle de la Municipalité lausannoise? Quel est selon vous l'objectif «caché»?

- Dans le cas de la commune de Prilly, celle-ci a acquis un bien-fonds afin de le transférer directement à la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL): cela revient à céder le droit de préemption à un tiers, ce que la LPPPL ne permet pas. Quant à la commune de Lausanne, le fait de mettre à disposition le bien acquis déjà construit, par le biais d'un droit de superficie, et d'en retirer une rente régulière sans prendre de quelconque risque de rentabilité, revient à

ADOBE STOCK



une opération purement financière, ce qui n'est pas dans l'esprit de la loi. Par ailleurs, la LPPPL permet la mise à disposition du bien acquis par la collectivité publique, via un droit de superficie, pour un bien-fonds non construit. Aussi, la question de la légalité de l'opération se pose.

- A Genève, un projet de loi a été déposé au Grand Conseil pour restreindre le droit de préemption existant depuis 1977. Pensez-vous que le droit de préemption devrait aussi être restreint dans le canton de Vaud? Si oui, comment? Quelles sont les autres voies possibles, soit les alternatives à la préemption?

- Des limites devraient être mises en place, afin que l'exercice du droit de préemption reste un acte exceptionnel et ayant 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 pas pouvoir s'exercer si les conditions d'acquisition du bien-fonds ne permettent pas la

Le droit de préemption est prévu dans la LPPPL et l'offre de logement doit répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

viabilité suffisante d'un projet de LUP et le droit de préemption devrait permettre la création d'au moins quinze 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. Les partenariats publics-privés sont à privilégier, car ils aboutissent rapidement à

la construction de LUP, sans risque financier pour la collectivité publique. En outre, la LPPPL contient des instruments plus rapides, plus efficaces et plus respectueux du droit de propriété pour créer des logements répondant aux besoins de la population, tels que notamment les bonus de construction ou la fixation de quotas. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR
VÉRONIQUE STEIN

Chauffage au sol inefficace : NOUS AVONS LA SOLUTION !!

Il était une fois, le chauffage au sol...

Tout d'abord, il faut savoir que dès la première minute de mise en eau du système, le phénomène de corrosion s'amorce et forme des oxydes de fer (boue). Après plusieurs années, cette dernière s'accumule ce qui provoque des dysfonctionnements de votre réseau de chauffage. De plus, les installations posées depuis les années 1970 sont généralement constituées de plastique (PER: polyéthylène réticulé) dont les stabilisateurs s'évaporent avec le temps, ce qui fragilise l'étanchéité du circuit.

Résultat: un embouage, qui peut provoquer une baisse de chauffage à certains endroits, un système de serpentins fragilisé pouvant aboutir à des perforations.

Le problème

- > Le chauffage au sol a de la peine à chauffer.
- > La puissance thermique diminue.
- > La pression dans le système de chauffage chute.

NOUS AVONS LA SOLUTION !

1. Nettoyage par sablage mécanique et évacuation de la boue et de la rouille par aspirateur.
2. Injection de résine par compresseur.
3. Séchage et remise en eau des serpentins.

NOTRE PROCÉDÉ

- 1 > Après démontage des boudes, nous installons un compresseur spécial affilié à un aspirateur à la sortie de chaque boucle.
- 2 > Nous injectons du sable à haute pression, qui enlève la boue et désincruste les serpentins.
- 3 > Les déchets et poussières sont dirigés vers l'aspirateur, puis nos techniciens constatent le parfait nettoyage.
- 4 > Un enduit (résine époxy) est injecté sur les parois internes des serpentins, afin de remplir les porosités et rendre la boucle étanche à l'oxygène.
- 5 > Après 48 heures de séchage, la remise en eau peut être effectuée.

LES AVANTAGES

- > Rapide et économique.
- > Non invasif / inutile de casser chapes et carrelage.
- > Respectueux de l'environnement (déchets recyclés).

L'ANALYSE

Par laboratoire mobile, notre équipe analyse la teneur en oxygène de l'eau et PH circulant dans les serpentins qui, si la valeur est trop élevée, est signe de fragilisation.

CONTACTEZ-NOUS !

Si vous pensez que votre système de chauffage nécessite une intervention, n'hésitez pas à nous contacter. Ne soyez pas les acteurs passifs et payants de votre système de chauffage, agissez et réalisez ainsi des économies à terme.

SoluTubes®

SA
Assainissement de chauffage au sol

1227 CAROUGE 1470 ESTAVAYER-LE-LAC 1036 SULLENS 1895 VIONNAZ
Rue J-Girard 24 Ch. des Tenevières 19 Ch. du Verger 2 Av. du Léman 8
T 022 368 30 04 T 026 664 00 04 T 021 731 17 21 T 027 281 30 04
F 022 368 30 07 F 026 664 00 07 F 021 731 50 91 F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

Merci de me contacter pour :

- > une analyse de la teneur en oxygène CHF 390.-
- > un devis gratuit et sans engagement
- > d'autres informations

Coupon à retourner à :

SoluTubes SA
ch. du Verger 2
1036 Sullens

Mes coordonnées :

Nom Prénom

Adresse, NPA, Localité

Tél.

E-Mail