

Cadrage bienvenu du droit de préemption

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LP-PPL) permet aux communes et à l'État d'exercer un droit de préemption sur une parcelle bâtie ou non afin de construire des logements d'utilité publique (LUP). Nous rappelons que le logement est à la base de l'insertion sociale de tout individu et que toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. Dans la pratique, certaines communes usent du droit de préemption non pas pour réaliser directement des LUP, mais pour effectuer une opération purement financière. Certaines communes acquièrent des biens-fonds construits dans l'unique but de les mettre à la disposition de tiers par l'octroi d'un droit de superficie, en exigeant une rente qui correspond à un pourcentage de la valeur du foncier. Dans de tels cas, la Commune se contente de percevoir une rente sans prendre de quelconque risque de rentabilité et se décharge complètement sur l'acquéreur tiers, qui devra lui réaliser des LUP. La LPPPL n'a pas été conçue pour encourager de tels montages financiers.

Forte de ce constat, l'USPI Vaud a activement soutenu, avec suc-

«Nous rappelons que le logement est à la base de l'insertion sociale de tout individu et que toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger.»

cès, une motion de M. le député Fabrice Moscheni qui vise à supprimer la possibilité pour la collectivité publique d'octroyer un droit de superficie à des tiers en cas d'achat d'une parcelle par le droit de préemption prévu par la LPPPL. Ainsi, si la collectivité publique devait ne pas réaliser elle-même la construction de LUP, en ayant recours à des partenaires privés ou publics, que le bien-

fonds acquis soit construit ou non, elle devrait pouvoir uniquement vendre le bien-fonds acquis au prix auquel elle l'a payé, de manière à éviter une quelconque spéculation.

Par ailleurs, le maintien de la possibilité, pour la Commune ou l'État, d'octroyer un droit de superficie pour le bien-fonds acquis par le droit de préemption contribue à favoriser l'étalement du sol dès lors que la collectivité publique, sans prendre aucun risque de rentabilité, acquiert un bien-fonds et se contente d'encaisser une rente de superficie.

Le Grand Conseil a accepté cette motion. Le Conseil d'État devra maintenant mettre en œuvre cette motion et proposer une modification de la LPPPL, qui suivra le processus législatif.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier



Frédéric Dovat
Secrétaire général
de l'USPI Vaud*