

**RAPPORT DE MINORITÉ LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Postulat Marc-Olivier Buffat et consorts - Droit de préemption communal –
les règles doivent être précisées**

1. PRÉAMBULE

La minorité de la commission était composée de Mesdames Jessica Jaccoud, Joëlle Minacci, Yolanda Müller Chabloz ainsi que de Messieurs Yves Paccaud et Pierre Zwahlen, rapporteur. Nous nous référons au rapport de majorité quant au déroulement des travaux de la commission et remercions aimablement Mme Sophie Métraux, secrétaire de commission, pour la rédaction fidèle des notes de séance.

2. POSITION DE LA MINORITÉ

La minorité s'appuie en grande partie sur la position du Conseil d'État pour rejeter les demandes du postulat du collègue Marc-Olivier Buffat. En effet, les propositions contreviennent à la loi sur les communes (LC) ou à la loi pour la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Malgré un référendum des milieux immobiliers, le peuple vaudois a approuvé le droit de préemption dans la LPPPL en février 2017, afin d'encourager la création de logements à loyer accessible. Depuis lors, de nombreuses propositions déraisonnables s'échinent à réduire le droit d'une commune à acquérir un bien-fonds en priorité pour y réaliser des logements d'utilité publique (LUP). Elles sont d'autant plus regrettables que tant la pénurie d'habitations que la cherté des loyers se sont accrues dans l'intervalle, rendant la recherche d'un nouvel appartement encore plus difficile dans une grande partie du canton.

La première exigence du postulat, soit d'utiliser les fonds communaux prévus et affectés en faveur de LUP, est contraire à la loi sur les communes. Selon le Conseil d'État, une obligation de fonds propres spécifiquement communaux pour préempter, telle que demandée par le postulat, nécessiterait de modifier la LC. Il serait d'ailleurs impraticable de conserver des montants dormants aussi élevés sur un compte de type « bas de laine ». La commune est ainsi libre d'emprunter les fonds nécessaires. Elle peut aussi prévoir une rubrique financière particulière en vue de pouvoir préempter.

Le conseil communal ou général doit en revanche autoriser la dépense, soit spécifiquement dans les 40 jours ou par la voie d'une autorisation générale d'acquisitions d'immeubles, décidée souvent en début de législature.

La seconde exigence du postulat se heurte à la LPPPL, qui ne prévoit pas une adjudication publique répondant aux règles des marchés publics à son article 35. Le marché public s'applique d'ailleurs en cas d'achat et non de vente. L'appel d'offres peut mentionner divers critères définis par la commune, mais ne relève pas de l'Accord intercantonal sur les marchés publics. Il n'y a pas lieu d'exclure tout arrangement préalable, puisqu'une municipalité indiquerait sa prudence, en se renseignant en amont d'une transaction pour savoir si une coopérative d'habitation ou une autre entité se dit prête à créer des LUP. Cela évite en effet un achat de

plusieurs millions de francs, dont la finalité ne serait pas atteinte. Relevons que les arrangements sont plutôt le fait d'acquéreurs ou de bailleurs qui cherchent à empêcher une commune d'user de son droit de préemption. Il importe ici de ne pas entraver encore l'autonomie communale.

Un amendement au postulat, accepté par la majorité, étend au Canton l'usage exclusif de fonds propres en faveur de LUP. Il illustre surtout un certain désarroi face à la volonté de responsables politiques de mettre des appartements abordables à disposition dans un contexte de renchérissement général. Cet amendement n'a pas sa place dans un postulat qui concerne les règles communales. Il s'inscrit davantage dans les discussions à propos du projet de décret sur la création d'un fonds permettant l'exercice du droit de préemption par l'État, au sens de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (21_LEG_240).

Alors que la séance de commission s'est tenue fin mai, le Conseil d'État a décidé en novembre de modifier le règlement de la LPPPL concernant la préemption communale. Cette révision fait elle-même l'objet d'un recours auprès de la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal.

3. CONCLUSION

La minorité de la commission recommande au Grand Conseil de refuser l'amendement et de rejeter la prise en considération partielle du postulat, en renonçant à transmettre ce dernier au Conseil d'État.

Lausanne, le 5 janvier 2024

*Le rapporteur :
(Signé) Pierre Zwahlen*