

CANTON DE VAUD



COMMUNE DE CRANS
LÉGISLATURE 2021 – 2026

AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis No 07/22

**Exercice du droit de préemption accordé à la
commune par la Loi sur la préservation et la
promotion du parc locatif (LPPPL)**

DÉLÉGUÉ MUNICIPAL : M. ROBERT MIDDLETON, SYNDIC

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le Programme de législature de la Municipalité 2021-2026 constate que :

La politique cantonale et fédérale en matière d'aménagement du territoire, et l'impossibilité d'augmenter les zones constructibles qui en résulte, mènent à une augmentation continue du prix du terrain dans nos communes "aisées". Tant que ces politiques n'auront pas changé, et s'il n'y a pas un événement tel récession mondiale, cette "flambée des prix" va continuer.

Cette tendance a aussi un effet sur la démographie. Habiter Crans deviendra de plus en plus cher et sera concentré sur une population aisée, peut-être sans enfant en bas âge et vieillissant. Est-ce que ce manque de diversité sociale influencera notre vie en commun ? En dépit de la panoplie d'activités sociales et sportives dans la commune, l'on constate un certain repli sur soi. Allons-nous vers des quartiers résidentiels clos ?

La Municipalité recherche une mixité sociale et générationnelle dans la commune.

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La LPPPL du 10 mai 2016 vise cet objectif. Elle a pour buts :

- a. de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) ;
- b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

Logements d'utilité publique

Elle définit une catégorie de "logements d'utilité publique" (LUP), définis comme suit (Art 27) :

- a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)
- b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL ;
- c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt ;
- d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.

Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements ;
- b. il est destiné à la location à long terme ;
- c. il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

Droit de préemption

La LPPPL prévoit que 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. Les conditions de cette préemption sont énoncées à l'Art 31 :

Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- il doit viser la création de LUP ;
- il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ;
- la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1'500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, ses demi-frères et demi-soeurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.

Champ d'application territorial (Art. 1 du Règlement de la LPPPL)

Crans devrait solliciter du Conseil d'Etat la reconnaissance de la pénurie de logements dans le district, définie comme suit : "il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique."

1. Le Conseil d'Etat publie la liste des districts concernés par la pénurie au sens de l'article 2 LPPPL en principe en janvier de chaque année ; elle vaut pour l'année en cours.
2. La commune ou le groupe de communes se trouvant dans une même situation en termes de logement qui souhaite faire valoir sa situation particulière pour être inscrit sur la liste prévue à l'article 2, alinéa 2 de la LPPPL ou en être retiré, adresse sa requête motivée au Conseil d'Etat.
3. La commune ou le groupe de communes indique en particulier quel est le parc de logements vacants à louer et à vendre sur leur territoire.

Procédure

La procédure est la suivante (Art. 32-33) :

1. Le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 31 est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale, mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier.
2. Le propriétaire doit également procéder à cet avis en cas de promesse de vente.
3. Lorsque la commune envisage d'exercer son droit de préemption, elle entend préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.
4. La commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'article 32.

Mise en œuvre de la décision (Art. 35)

Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.

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.

Lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption.

Nécessité d'une décision rapide

Le délai laissé aux communes pour exercer leur droit de préemption (40 jours) est extrêmement court.

Afin de pouvoir réagir rapidement lorsqu'une opportunité conforme à la LPPPL se présente, la Municipalité vous demande, par le présent préavis, de lui accorder le droit,

- a. dans le cas de la mise en vente d'un bien-fonds sur la commune qui remplit les conditions énoncées dessus, et
- b. selon son jugement de l'intérêt communal pour l'objet,

de :

1. entrer en matière pour entendre préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur ;
2. demander, le cas échéant, au bureau du Conseil communal de convoquer le Conseil pour délibérer sur un préavis visant l'acquisition du bien-fonds en question.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL

Vu le préavis No 07/22, concernant l'exercice du droit de préemption accordé à la commune par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ;

Où le rapport de la Commission des Finances,

attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

DECIDE

1. d'accorder l'autorisation à la Municipalité :
 - a. dans le cas de la mise en vente d'un bien-fonds sur la commune qui remplit les conditions énoncées, et
 - b. selon son jugement de l'intérêt communal pour l'objet,de :
 1. entrer en matière pour entendre préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur ;
 2. demander, le cas échéant, au bureau du Conseil communal de convoquer le Conseil pour délibérer sur un préavis visant l'acquisition du bien-fonds en question ;
 3. d'inclure l'autorisation sous 2. dans le préavis de début de législature qui définit les compétences municipales.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 13 décembre 2021 afin d'être soumis à l'approbation du Conseil communal dans sa séance du 7 mars 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

Robert Middleton

Roland Bersier

