

Chronique

Par Guillaume Chatelain,
membre de l'ARCID*



Le droit de préemption des collectivités publiques

Le droit de préemption se définit comme la faculté d'une personne (le préempteur ou bénéficiaire) d'exiger d'une autre personne (le concédant ou propriétaire) le transfert de la propriété d'une chose si et lorsque ledit concédant l'aliène à un tiers.

Dès lors, de prime abord, il peut s'agir d'une notion relativement simple: un bien, un vendeur, un acheteur et un bénéficiaire. Tel peut être éventuellement le cas (quoique...) lorsqu'il s'exerce dans un contexte purement privé.

Affirmer que ça n'est certainement pas le cas lorsqu'il est transformé en outil de politique du logement consti-

tue sans conteste un doux euphémisme.

En effet, par votation du 12 février 2017, le peuple vaudois s'est positionné favorablement quant à l'octroi d'un tel droit aux collectivités publiques en acceptant la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Ce droit est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2020 et a été, sans surprise, inauguré peu de temps après par la Ville de Lausanne.

L'article 31 al. 2 de la LPPPL impose que trois conditions soient cumulativement remplies pour que le droit puisse valablement être exercé, soit:

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 1500 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.

A ces conditions, «doubler» l'acheteur initialement choisi par le vendeur devient parfaitement légal.

Il est donc fortement vraisemblable que certaines communes, dans le but d'imposer leur politique du loge-

ment, fassent usage fréquent de ce droit.

Par conséquent, il faudra être particulièrement vigilant au fait que les buts initiaux visés par la loi, entre autres mesurer l'augmentation des loyers et mettre à disposition des logements d'utilité publique, ne soient pas contournés. Même s'il peut paraître alléchant pour certains acteurs publics de se constituer un petit «patrimoine immobilier» au détriment des acteurs privés. Affaire à suivre...

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier