

Postulat 02-2025 «

Pour une analyse stratégique de l'utilisation de la LPPPL par la Commune de Pully » LPPPL

Plan

1. La base légale
2. L'application de la loi
3. Exclusion
4. La décision d'exercice
5. La réalisation de LUP
6. Qu'est-ce qu'un LUP?
7. Le marché immobilier
8. Exemple dans les communes environnantes
9. A Pully?
10. Les avantages de faire usage du droit de préemption de la LPPPL
11. Ce que demande le postulat

1. La base légale

Art. 31 al. 1 LPPPL – Principe :

1 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.

2 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 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre régional reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.*

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

Art. 32 LPPPL – Avis :

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.

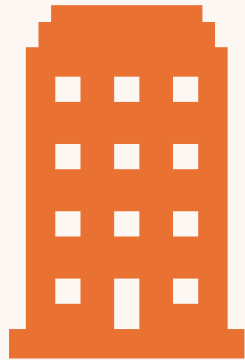
2 Le propriétaire doit également procéder à cet avis en cas de promesse de vente.

3 Lorsque la commune envisage d'exercer son droit de préemption, elle entend préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.

Art. 33 LPPPL – Décision :

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.

2. L'application de la loi



Droit d'acquérir en priorité un immeuble mis en vente (art. 31 et 33 LPPPL)



Droit de préemption de droit public ordinaire : droit d'acquérir aux prix et conditions de l'acte de vente donnant lieu au cas de préemption (art. 33 LPPPL)

2. L'application de la loi

- Localisation :
 - L'immeuble doit se trouver dans un district où sévit une pénurie de logements au sens de l'art. 2 LPPPL, c'est-à-dire avec un taux de logements vacants durablement inférieur à 1.5% - taux calculé sur les trois dernières années.
- Surface minimale :
 - Minimum 1'500 m² ;
 - Exceptions :
 - La parcelle se situe dans un périmètre d'agglomération ou dans un centre régional reconnu par le plan directeur cantonal ;
 - La parcelle est attenante à un terrain de la commune.

Pully est situé dans un district où sévit la pénurie de logements.

Pully se trouve dans un périmètre d'agglomération



3. Exclusion

- Exclusion du droit de préemption des immeubles ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'art. 31 al. 2 LPPPL :
- Exemples : part de propriété par étages, part de copropriété (cf. art. 34f RLPPPL).
- Exclusion du droit de préemption des immeuble vendus à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin (art. 31 al. 3 LPPPL)

4. La décision d'exercice

Décision d'exercice du droit de préemption = décision d'acquérir un immeuble (art. 33 LPPPL ; CDAP, AC.2022.0337 du 15 mars 2024 consid. 3a/cc)

Délai d'exercice : 40 jours dès communication de l'avis (art. 33 LPPPL)

Obligation d'entendre le propriétaire et le tiers acquéreur (art. 32 al. 3 LPPPL)

4. La décision d'exercice

- Compétence ordinaire du conseil communal ou général pour décider de l'acquisition d'un immeuble (art. 146 al. 1 lit. d Cst/VD et 4 al. 1 ch. 6 LC) :
- Décision sujette au droit de référendum et aux délais référendaires (art. 160 ss LEDP) ;
- Difficulté à respecter le délai de quarante jours en cas de décision d'acquisition selon la compétence ordinaire ;

4. La décision d'exercice

- Possibilité de déléguer à la municipalité la compétence de décider de l'acquisition d'un immeuble :
 - Délégation limitée par un plafond et dans le temps (durée de la législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales (art. 4 al. 1 ch. 6 et al. 2 LC) ;
 - Décision de la municipalité d'acquérir un immeuble non sujette à référendum (art. 147 Cst/VD et 160 LEDP).

A Pully, cf. Préavis no 08-2022: https://www.pully.ch/media/2731441/p_08-2022.pdf

Accorder à la Municipalité, une autorisation générale, valable jusqu'à la fin de la législature 2021-2026, de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières nécessitant célérité et discrétion jusqu'à concurrence d'un montant maximum de CHF **5'000'000.00 (cinq millions de francs)**, en une ou plusieurs fois, avec le préavis favorable de la Commission des finances;

5. Réalisation de LUP

- Affectation de l'immeuble à la création de LUP :
 - Trois ans pour déposer une demande de permis de construire ou adjuger à un tiers l'immeuble ;
 - Cinq ans pour déposer un projet de plan à l'examen préalable si le projet requiert une adaptation du plan d'affectation ;
 - Si dépassement risque d'exercice d'un droit d'emption ou de réméré (art. 37 et 38 LPPPL).

5. Réalisation de LUP

- Réalisation des LUP par la commune :
 - Au moins 65-70% des SUP selon la norme SIA 416 (éd. 2013) existantes vouées à des LUP (art. 34 al. 1 RLPPPL) ;
 - Au moins 75% des SUP selon la norme SIA 416 (éd. 2013) à construire vouées à des LUP (art. 34 al. 2 RLPPPL).
- Réalisation des LUP par un tiers :
 - Adjudication publique de l'immeuble ou d'un DDP (art. 35 al. 2 LPPPL et 34e RLPPPL) : procédure de mise en concurrence – interdiction du gré à gré – application de la LMI ?
 - Au moins 65-70% des SUP selon la norme SIA 416 (éd. 2013) existantes vouées à des LUP (art. 34 al. 1 RLPPPL) ou intégralité (art. 35 al. 2 LPPPL) ?
 - Intégralité des nouvelles SUP vouées à des LUP (art. 35 al. 2 LPPPL et 34 al. 2 RLPPPL).

6. Qu'est-ce qu'un LUP?

La LPPPL reconnaît quatre catégories de logements d'utilité publique (LUP) :

les logements à loyers modérés construits ou rénovés avec une subvention cantonale;

les logements à loyers abordables;

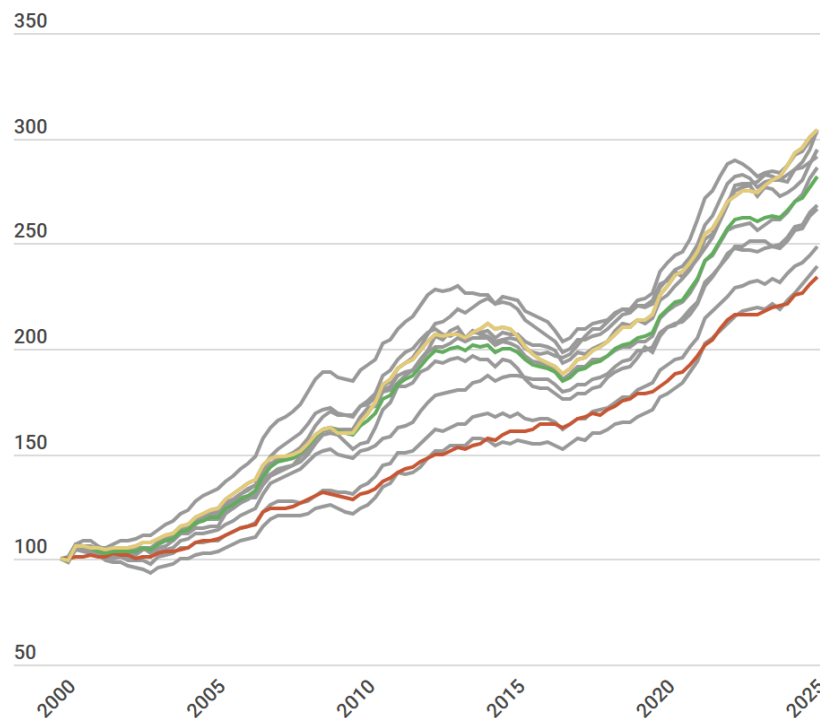
les logements adaptés avec accompagnement construits avec ou sans subvention cantonale (LADA);

les logements pour étudiants construits avec ou sans aide financière de l'Etat.

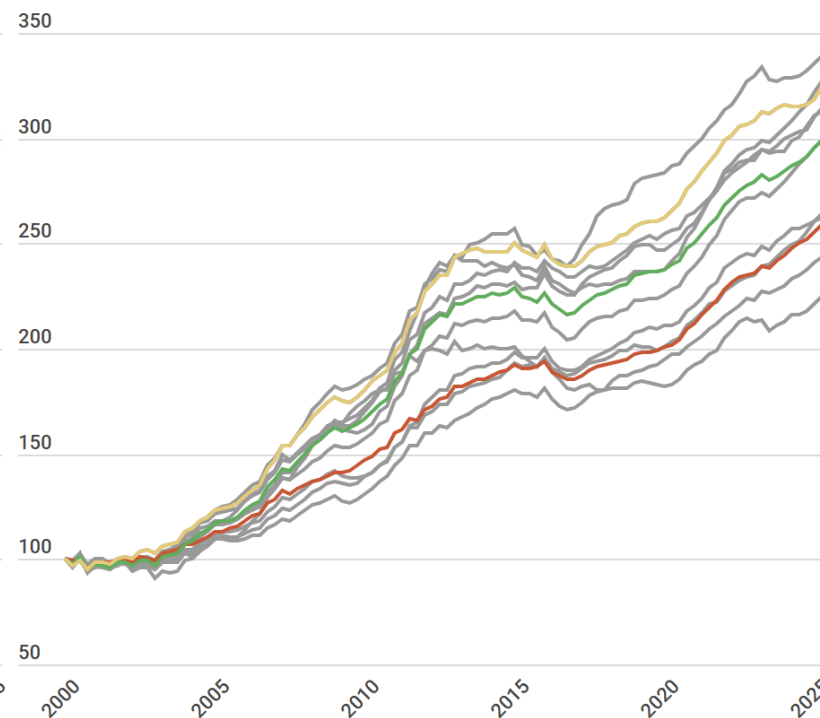
7. Le marché immobilier

À proximité du Léman, les prix de l'immobilier dépassent d'un cinquième la moyenne cantonale et certaines communes font partie des plus chères du canton, par exemple Lutry, Paudex ou Pully. Les prix ont triplé en 25 ans (source:

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



■ Suisse
■ Vaud
■ Lavaux-Oron
■ Autres districts

Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source : Wüest Partner

<https://www.bcv.ch/pointsforts/dans-le-canton/bcv-immobilier/les-prix-de-l-immobilier-par-commune-et-par-district-vaudois2.html>

7. Le marché immobilier

Taux hypothécaire de référence



Un taux d'intérêt de référence est établi par l'Office fédéral du logement en vue de l'adaptation des loyers sur la base des modifications du taux hypothécaire. Il est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques et est toujours arrondi au quart de pour-cent le plus proche.

Le taux hypothécaire de référence, unique pour toute la Suisse, est publié trimestriellement par l'[Office fédéral du logement](#) depuis le 10 septembre 2008 (fixé alors à 3,5 %).

Ce taux reste à 1.25 % dès le 2 décembre.

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/observatoire-du-logement/statistiques-en-matiere-de-logement>

8. Exemples dans les communes environnantes

La commune de **Lausanne** a exercé ce droit à plusieurs reprises, acquérant ainsi plus de 300 logements à Loyers abordables.

A **Morges**, une initiative communale lancée en 2024 par une alliance de partis de gauche propose de tripler la part de logements d'utilité publique (actuellement inférieure à 5%) en créant un fonds dédié à l'exercice du droit de préemption.

A **Prilly**, le Conseil communal a autorisé en 2022 l'acquisition d'une parcelle de 62 millions de francs via le droit de préemption prévu par la LPPPL.

A **Vevey**, en 2025, préavis sur l'adoption d'un règlement d'attribution des logements d'utilité publique (LUP). Objectif: préserver la mixité socio-économique de sa population et éviter la spéculation immobilière. Les plans d'affectation devront ainsi contenir au minimum 20% de LUP, une situation appelée à s'adapter.

<https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=1066&kind=etape&title=Diffusion+au+Conseil+communal>

<https://logements-abordables-morges.ch/>

<https://www.swissinfo.ch/fre/la-justice-d%C3%A9fend-la-ville-de-prilly-dans-son-droit-de-pr%C3%A9emption/74029149>

<https://www.24heures.ch/logements-a-vevey-la-municipalite-veut-des-loyers-abordables-681958263041>

9. A Pully?

Selon le rapport de gestion 2024 (p. 72 à 74), pour cette même année, seules 20 demandes liées à l'exercice du droit de préemption prévu par la LPPL ont été traitées.

Il y aurait une moyenne de demande de 27.2/an depuis 2020, selon ce même rapport de gestion.

Combien d'achat?

Supposé aucun.

10. Les avantages de faire usage du droit de préemption de la LPPPL

Permettre à la Commune de contrôler son territoire et organiser sa planification: outil permettant de conserver une certaine maîtrise du sol.

Favoriser mixité sociale, densification maîtrisée et politique énergétique durable.

Permet l'acquisition des biens immobiliers générant un rendement locatif compétitif: rendement brut moyen se situe entre 4 et 6% dans les 50 plus grandes villes suisses.

Garanti un rendement sur le long terme pour la Commune. Offre des revenus stables à moyen et long terme.

Possibilité de déléguer la construction, avec un droit de superficie, tout en encaissant une redevance.

Placement à long terme: les immeubles prennent de la valeur.

11. Ce que demande le Postulat

Invite la Municipalité:

- A **étudier les opportunités concrètes** d'application de la LPPPL sur le territoire communal, notamment par l'exercice du droit de préemption sur des immeubles stratégiques;
- A **évaluer les avantages financiers et territoriaux** liés à l'acquisition d'immeubles, en tenant compte du rendement potentiel, des loyers contrôlés, et des effets sur la planification urbaine;
- A **présenter un rapport** au Conseil communal sur les conditions, les modalités et les impacts d'une politique active d'acquisition immobilière fondée sur la LPPL;
- A **proposer des mesures concrètes pour renforcer la maîtrise publique du parc locatif**, en collaboration avec les acteurs du logement d'utilité publique.