

**Rapport de la commission des affaires immobilières du Conseil
communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR25.32PR**

concernant

l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les acquisitions immobilières dans le cadre de l'exercice des droits de préemption institués par la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI)

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé le 29 septembre 2025.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Gloria CAPT, Nadia RYTZ, Kevin DELAY, Gaspard GENTON, Yohann MEYER, et du soussigné, désigné président. MM. Pierre-André MICHOUUD et Olivier SIMON-VERMOT étaient absents.

La délégation municipale était composée de Messieurs Pierre DESSEMONTET, Syndic, François ZÜRCHER, Chancelier, Fabrice WEBER, Chef du Service des finances, Guy CORBAZ, Responsable de la filière développement immobilier et grands projets, Service des bâtiments et Hervé SAVIOZ, Chef de projet au Service d'urbanisme. Nous les remercions pour leurs explications ainsi que pour leurs réponses très complètes à nos questions.

Le préavis rappelle l'historique de la délégation de compétence octroyé en 2022 par la Conseil communal à la Municipalité et fournit d'amples explications techniques et juridiques sur les modalités d'application du droit de préemption par les communes. Nous ne reviendrons pas sur ces éléments.

Pour établir sa proposition, la Municipalité s'est d'une part donné le temps de mieux connaître la jurisprudence en la matière et, d'autre part, d'avoir suffisamment avancé dans l'étude de sa stratégie foncière ainsi que de sa politique du logement. C'est donc sur des bases bien consolidées que la commission a pu évaluer la demande faite au Conseil communal.

Le mécanisme proposé vise à rendre praticable l'utilisation d'un droit de préemption, qui, s'il veut être activé, doit se faire dans un délai très court de 40 jours. Lors des délibérations, a été soulevée la possibilité de soumettre chaque décision de préemption au Conseil communal dans un délai de 40 jours, ce qui rendrait donc inutile de recourir à la délégation de compétence relevant du préavis. En particulier, la question s'est posée quant à la manière dont la commune de Lausanne exerce son droit de préemption, et si chaque proposition fait l'objet d'une décision du Conseil communal. Vérification faite, ce n'est pas le cas, cette commune opère de manière analogue à ce que nous propose le présent préavis, précisément parce qu'il lui est impossible de respecter le délai de 40 jours en

sollicitant l'accord du législatif communal par préavis à l'occasion de chaque préemption. Cet exemple confirme donc bien la pertinence, voire le caractère incontournable, du principe de délégation de compétence.

Le préavis expose bien en détail comment il serait possible de prendre une décision de préemption dans le délai légal de 40 jours, par un mécanisme schématisé en page 9. La procédure est conçue en flux tendu. Les délais très courts qu'elle comprend nécessiteront une parfaite organisation préalable et une grande réactivité de tous les organes concernés. Ce constat montre également qu'il paraît impossible d'y insérer l'élaboration d'un préavis, le travail d'une commission, y compris la remise de son rapport, puis la délibération d'un Conseil communal,

La procédure proposée par la Municipalité a été jugée par la majorité de la commission comme solide et efficace. En effet, trois organes seraient sollicités pour prendre une décision. Un premier avis technique est prévu par un GT comprenant des représentants des trois services concernés et compétents en la matière, à savoir BAT (politique foncière, évaluation architecturale si besoin), URB (politique foncière du point de vue de l'urbanisme) et JECOS (politique sociale du logement). Cet avis permet de sélectionner rapidement les dossiers répondant aux critères d'opportunité et de faisabilité en matière de préemption, définis au préalable par la Municipalité dans sa politique foncière et du logement. Cas échéant, ce GT transmettra un rapport étayé à la Municipalité pour décision. Enfin, si la Municipalité confirme l'intérêt de préempter, l'approbation de la CAIMM sera sollicitée dans un délai très court. Afin de respecter les prérogatives du législatif, l'approbation par cette commission sera déterminant et suivie par la Municipalité, comme le stipule l'article 3 des conclusions du préavis. C'est donc uniquement avec l'accord de cette commission que la Municipalité pourra formellement faire valoir son droit de préemption et signer l'acte notarié dans le délai restant de 13 jours. La majorité de la commission considère que le fait de conditionner ce droit à l'accord de la CAIMM est proportionné, cohérent et respectueux du Conseil communal.

La limite de l'autorisation générale sollicitée de la part de notre conseil est fixée à CHF 15'000'000.- Ce montant pourrait théoriquement correspondre à un ordre de grandeur de 15'000 m² de terrain nu ou comprenant des constructions vouées à la démolition, ce qui est moins souvent le cas parmi les objets en vente. Pour des acquisitions d'immeubles, cela pourrait correspondre de 2000 à 3000 m² de surfaces de plancher, selon l'état du bâtiment, soit l'équivalent de 20 à 40 logements, selon leur taille. Le montant requis permet raisonnablement de procéder à deux acquisitions foncières pour la période considérée. Un nombre plus important de préemptions semble peu réaliste, tant du point de vue pratique que du point de vue financier. La gestion financière des liquidités communales permet de prélever en tout temps CHF 5'000'000.- sur son fonds de roulement. Par rapport à des acquisitions visées dans une fourchette de CHF 7 à 9 millions, ces liquidités immédiates permettent d'envisager sereinement la recherche de fonds complémentaires dans les délais requis. Nous pouvons préciser encore que le montant de CHF 15'000'000.- constitue un montant total cumulé des acquisitions possibles durant la période considérée.

A titre complémentaire, le préavis sollicite également une délégation de compétence pour l'acquisition d'un bien en application de la LPrPCI, soit pour des immeuble présentant un intérêt patrimonial important (objet classé), en vue d'éviter sa dégradation par un tiers. Cet aspect n'a pas été approfondi par les commissaires étant donné son caractère exceptionnel.

A la question d'un membre de la commission, il a été confirmé qu'en cas de préemption, lorsque les circonstances le justifient, les éventuels frais engagés par l'acquéreur évincé pourraient lui être restitués par la Commune, conformément à l'art. 35 al. 3 à 5 LPPPL.

Une fois l'acquisition foncière effectuée par voie de préemption, la Commune est tenue d'affecter le 100% des logements du bien-fonds parmi les quatre catégories de logements d'utilité publique (LUP). Le choix peut être fait parmi les LLM (logements subventionnés), les LLA (logements à loyers abordables, plafonnés et non subventionnés), les LADA (logements adaptés avec accompagnement, pour seniors ou personnes en situation de handicap) et les logements pour étudiants. La commune pourra soit réaliser ces LUP par ses propres moyens, soit, ce qui est le plus probable, mettre à disposition le bien-fonds concerné à un tiers qui les réaliserait dans un délai de 3 à 5 ans, selon les conditions de la loi cantonale (LPPPL). Le choix du partenaire devra se faire par voie d'adjudication publique, notamment auprès de maîtres d'ouvrages d'utilité publique, ce qui nécessite un certain temps de préparation du dossier et de procédure. Il convient de préciser qu'il s'agira là d'une décision d'aliénation ne faisant pas partie de la délégation de compétence et que, donc, une telle mise à disposition foncière, sous forme de DDP, voire éventuellement de vente, devra être soumise par voie de préavis au Conseil communal.

Actuellement, on ne compte qu'environ 320 LUP sur le territoire communal, dont une partie ne figure d'ailleurs pas formellement dans les statistiques mais sont en propriété communale et est gérée comme tel. La gérance communale ne tient pas de liste d'attente. Elle émet des annonces au cas par cas, avec les critères d'attribution. Parmi ceux-ci figure le fait d'être domicilié dans la commune depuis un certain temps, ce qui exclu l'effet d'aspiration d'une nouvelle population chargeant notre politique sociale. L'élargissement progressif de l'offre en LUP par le biais de l'outil du droit de préemption doit être salué car il répond aux besoins réels de notre population. En effet, la pénurie de logement est durablement installée et la pression tant locale que cantonale fait grimper les prix des loyers à un rythme toujours plus soutenu. Ainsi, une politique d'élargissement du parc de LUP de divers types répond clairement aux besoins d'une très large part de notre population, y compris de la classe moyenne. En effet, seuls les tranches de revenus supérieurs ne sont pas concernées par cette pression spéculative et inadmissible sur les prix des loyers.

Enfin, il est important de relever que pour une collectivité publique le fait d'acquérir des terrains et des immeubles contribue à soustraire ces derniers du marché et des risques de spéculation foncière. Cela est notamment stratégique dans la période de surchauffe des loyers que nous connaissons, mais également dans une vision de maîtrise publique à long terme de l'offre foncière. Dans ce contexte, il est effectivement important de disposer d'une marge de manœuvre pour agir vite, parfois sur plusieurs fronts et pour des affaires portant sur des montants conséquents.

La commission remercie la Municipalité et ses services pour le travail précieux et complet sur ce sujet important.

Conclusions :

C'est donc à une évidente majorité de ses membres présents que la commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions de ce préavis.



Xavier FISCHER, Président

Yverdon-les-Bains, le 10 octobre 2025