



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL N° 1/2022 **Acquisition et aliénation des parcelles 5, 6 et 248** **via le droit de préemption en faveur de la** **construction de logements à loyer abordable et de** **la réfection de la place de jeux**

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Introduction et contexte

En sa séance du 7 février 2022, la Municipalité a pris connaissance de l'instrumentation d'un acte de vente à terme, conditionné à la validation du nouveau PGA communal et à la délivrance d'un permis de construire, des parcelles 5, 6 et 248 (surface totale de 2'405 m²) de la commune de Montpreveyres pour un prix total de CHF 2'050'000.- (deux millions cinquante mille francs).

La commune de Montpreveyres est bénéficiaire d'un droit de préemption au sens des articles 31 et suivants de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la parcelle 6 ayant une surface supérieure à 1500 m².

A la suite de l'entrée en vigueur des dispositions relatives au droit de préemption (art. 31 à 38 LPPPL) le 1^{er} janvier 2020, les communes (ou subsidiairement l'Etat) bénéficient, à certaines conditions, de la possibilité d'acquérir en priorité un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

Pour pouvoir exercer le droit de préemption, trois conditions cumulatives doivent être remplies au sens de l'art. 31 al.2 LPPPL :

1. Il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ; les LUP sont les catégories de logements énumérées à l'art. 27 LPPPL (logements bénéficiant d'une aide à la pierre, logements protégés destinés aux personnes âgées, logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt, logements à loyer abordable) ;
2. Le bien-fonds concerné se situe dans un district soumis à pénurie ; il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 % (moyenne sur 3 ans) ; un arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie de logement au sens de l'art. 2 LPPPL est publié annuellement. Pour le district de Lavaux-Oron pour 2022 : 1,13% ;
3. La surface de la parcelle est 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.

Les communes disposent d'un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis par le propriétaire (art. 33 al.1 LPPPL).

En vertu de l'article 13 alinéa 5 – l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels et d'actions ou part de sociétés immobilières – du règlement du Conseil général, la Municipalité bénéficie d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions à concurrence de CHF 50'000.- pour la législature 2021-2026, ce qui l'amène à consulter le Conseil général dans ce cas précis.

Une rare opportunité

Depuis l'entrée en force du droit de préemption octroyé par la LPPPL le 1^{er} janvier 2020, la commune de Montpreveyres n'y a jamais fait recours.

L'acte de vente des parcelles 5, 6 et 248, représentant une surface totale de 2'405 m², a été transmis à la Municipalité accompagné d'une lettre lui demandant de renoncer à son droit de préemption. Dans un premier temps, la Municipalité s'est laissé une période de réflexion débouchant sur un processus de décision comprenant diverses variantes.

Dans un second temps et prenant compte de la situation financière communale, elle s'est informée plus avant sur le scénario impliquant l'acquisition et l'aliénation directe de ces terrains en faveur d'une société pouvant répondre à l'obligation de création de LUP plus précisément de logements à loyer abordable (LLA). Ceux-ci s'adressent à la classe moyenne et ne nécessitent pas d'aide financière de la part des pouvoirs publics. Leur revenu locatif est plafonné et indexé en fonction de critères fixés dans le Règlement vaudois d'application de la LPPPL.

Une délégation municipale a alors entrepris des discussions avec la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) répondant à ces critères. Les entrevues se sont avérées fructueuses et ont débouché sur un accord commun que la Municipalité vous présente ici.

La Municipalité voit ici une rare opportunité, notamment au vu de la participation significative de la SCHL à la rénovation de l'espace public situé en parcelle n°9 (place de jeux).

Solide partenaire

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), la plus importante du canton de Vaud et l'une des plus grandes de Suisse, a plus de 100 ans d'existence (fondation en 1920). Elle n'a cessé de croître, répondant ainsi à une demande grandissante dans le Canton. La société gère actuellement une centaine d'immeubles. Au travers de nombreuses collaborations avec les collectivités publiques, elle a acquis un crédit de fiabilité dans l'exécution et la gestion de ses projets.

Reconnue d'utilité publique, la société a l'obligation de réinvestir ses bénéfices dans de nouveaux projets, créant ainsi un cercle vertueux en faveur de logements abordables. En sa qualité de coopérative, la SCHL appartient à ses membres ; c'est donc un acte social d'y adhérer, souscrivant à ses valeurs et au concept de mutualité.

Grâce à son expérience et son assise financière, la SCHL est en mesure de gérer toutes les étapes du projet de Montpreveyres.

Priorité aux familles

Aux yeux de la Municipalité, il est primordial que les nouveaux logements puissent accueillir des familles provenant du village. Un accord a donc été conclu en ce sens. Cela rejoint aussi les statuts de la SCHL visant à prioriser l'accès à ses logements aux familles.

Le potentiel des parcelles permettrait la construction d'une dizaine de logements.

Les étapes du partenariat

En dehors des importants critères sociaux cités ci-dessus, l'accord trouvé avec la SCHL stipule que

- la Commune de Montpreveyres exerce son droit de préemption et se substitue au promettant-acquéreur dans l'acte de vente qui est repris tel quel. Dès que les conditions de l'acte de vente seront remplies, elle revendra aussitôt les parcelles à la SCHL ;

la SCHL s'engage à :

- avancer l'acompte de CHF 205'000.- consigné chez le notaire et à régler, le moment venu, le solde du prix d'achat du terrain, soit CHF 1'845'000.-, ainsi que tous les frais inhérents ;
- à construire ensuite une dizaine de logements à loyer abordable (LLA) ;
- à participer à hauteur de CHF 100'000 francs à la réfection de la place de jeux ;

Les bénéfices pour la commune

- Aucun décaissement pour la commune dans l'opération ;
- Priorité donnée aux familles de la Commune de Montpreveyres ;
- Logements abordables garantis à long terme ;
- Participation de la SCHL à la réfection de la place de jeux à hauteur de CHF 100'000.-;
- Contributions fiscales supplémentaires pour le ménage communal ;

Engagement ferme de la SCHL

Dans son courrier du 18 février 2022, la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) a pris un engagement ferme de racheter les parcelles 5, 6 et 248, dans le cas où la commune exerce son droit de préemption. Elle s'engage à prendre en charge le prix des biens-fonds, les charges foncières, les frais de mutation et les actes notariés ainsi que l'indemnité couvrant les frais engagés par l'acquéreur évincé.

La SCHL s'engage à se substituer financièrement à la Commune pour verser l'acompte de consignation de CHF 205'000.- à la signature de l'acte de vente existant. Le solde du prix de vente (CHF 1'845'000.-) sera versé par la SCHL avant la signature de la réquisition de transfert.

En ce qui concerne la participation (à hauteur de CHF 100'000.-) de la SCHL à la rénovation des infrastructures publiques sur la parcelle n°9 (place de jeux), une convention sera établie avant la signature de l'acte de vente à la SCHL. Le montant convenu sera versé à la délivrance du permis de construire.

L'engagement de la SCHL libère la commune de tout engagement financier dans les transactions qu'implique cette opération d'acquisition - d'aliénation des parcelles.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE MONTPREVEYRES

- vu le préavis municipal n° 1/2022 présenté le 3 mars 2022,
- oui le rapport des commissions des finances et d'urbanisme chargées d'étudier cet objet,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'adopter le préavis no 1/2022,
- d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition des parcelles 5, 6 et 248 via son droit de préemption aux mêmes conditions que l'acte de vente du 26 janvier 2022 annexé à ce présent préavis ;
- d'autoriser la Municipalité à procéder à l'aliénation des parcelles 5, 6 et 248 en faveur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) selon les conditions de rachat énumérées dans son engagement ferme daté du 18 février 2022 ;

Approuvé en séance de Municipalité le 21 février 2022.

Municipal responsable : M. Philippe Thévoz

Au nom de la Municipalité
Le Syndic * Le Secrétaire



Philippe Thévoz Vitalia Tornay

- copie acte de vente,
- copie lettre d'engagement ferme de rachat de la SCHL
- copie de garantie financière de la BCV,
- plan de situation