



Au Conseil communal

1462 Yvonand

Yvonand, le 14 septembre 2026

Préavis municipal No 2026/14

Concerne : 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 LPPPL et par la LPrPCI, et constitution d'une Commission des affaires immobilières.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a l'honneur de vous soumettre le présent préavis, qui vise à doter notre commune des outils juridiques et financiers indispensables pour agir rapidement en matière de politique du logement et de sauvegarde de notre patrimoine bâti, en application des législations cantonales.

1. Contexte et cadre légal

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

La LPPPL offre aux communes un droit de préemption légal (art. 31 et ss LPPPL) lors de la vente d'un immeuble d'habitation, d'un terrain en zone d'habitation ou d'un droit de superficie, à condition que la commune connaisse une pénurie de logements (taux de vacance inférieur à 1.5%). Ce droit permet à la Commune de se substituer à l'acquéreur aux mêmes conditions pour créer des logements d'utilité publique.

B. La Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI)

La LPrPCI confère également à la Commune un droit de préemption prioritaire sur les monuments historiques ou les immeubles d'importance historique ou architecturale mis en vente, afin de garantir leur préservation à long terme.

C. L'impératif du délai légal de 40 jours

Dès la notification d'une vente par le notaire, la Commune ne dispose que de 40 jours pour exercer son droit de préemption. Le processus ordinaire d'un préavis municipal suivi de son examen en commission et d'un vote en séance de Conseil est matériellement impossible dans un tel laps de temps. C'est pourquoi le droit vaudois permet au Conseil communal de déléguer une compétence générale à la Municipalité.

L'autorisation générale actuelle de la Municipalité (CHF 30'000.- par opération et CHF 100'000.- par année civile) reste en vigueur pour l'ensemble des opérations immobilières courantes qui ne relèvent pas de l'exercice du droit de préemption LPPPL ou LPrPCI.

2. Dispositif proposé et seuils financiers

Afin de concilier la réactivité requise par la loi et le strict respect des prérogatives de votre Conseil, la Municipalité propose la mise en place d'un système à double palier, encadré par un plafond de législature :

- **Jusqu'à CHF 1'000'000.-** : La Municipalité est compétente pour statuer seule sur l'exercice du droit de préemption et engager financièrement la commune, sans consultation préalable.
-
- **Au-delà de CHF 1'000'000.-** : La décision municipale d'exercer le droit de préemption requiert impérativement le préavis positif d'une Commission consultative ad hoc (décrite au point 3).
-
- **Plafond global de législature** : Le montant total cumulé de toutes les préemptions exercées sous ce régime ne pourra pas excéder **CHF 8'000'000.-** pour l'entier de la législature en cours. Au-delà, un préavis de crédit ordinaire sera soumis au Conseil.

3. Constitution d'une Commission des affaires immobilières

L'autorisation générale ainsi conférée à la Municipalité ne saurait s'exercer sans contre-pouvoir. À l'instar des pratiques en vigueur dans les autres communes vaudoises ayant mis en place un tel dispositif, la Municipalité propose la constitution d'une Commission des affaires immobilières (ci-après : la CAIMM), chargée de donner son accord préalable à toute décision municipale d'exercer un droit de préemption au-delà d'un seuil financier déterminé.

La CAIMM est désignée par le Conseil communal en début de législature, pour la durée de celle-ci. Sa composition est fixée à cinq membres titulaires et deux suppléants, choisis parmi les Conseillers communaux et respectant, dans la mesure du possible, une représentation politique équilibrée. Ses séances sont confidentielles, en raison de la sensibilité des informations traitées (prix de transaction, identité des parties).

La Municipalité statue seule, dans le cadre de l'autorisation générale conférée par le présent préavis, pour les opérations dont le montant n'excède pas CHF 1'000'000.- par objet, charges et indemnités éventuelles comprises. Pour toute opération supérieure à ce seuil, l'accord préalable de la CAIMM est requis, selon le processus décrit au point 5 ci-après. La Municipalité informe la CAIMM, dans les meilleurs délais, de toute opération réalisée en deçà du seuil.

La CAIMM peut également être consultée, sur sollicitation de la Municipalité, pour toute autre opération immobilière d'importance ne relevant pas de la préemption mais nécessitant une expertise et une discrétion analogues.

4. Processus décisionnel

Le respect du délai légal de quarante jours impose un processus séquencé et resserré. La Municipalité propose le déroulement suivant :

Phase 1 – Analyse (jours 1 à 10)

Dès réception, par le notaire instrumentant ou par la Commune, de la notification du cas de préemption, le Bureau communal transmet immédiatement le dossier au service en charge de l'urbanisme et (un service capable d'identifier les éléments financiers y relatif), qui en assure l'analyse technique sur la base

d'une grille d'évaluation préétablie : conformité à l'affectation, surface, localisation, conditions financières, potentiel de création ou d'affectation en LUP, charges et servitudes éventuelles. Cette analyse aboutit à une recommandation motivée, transmise à la Municipalité dans un délai maximal de dix jours dès la notification.

Phase 2 – Décision municipale de principe (jours 11 à 17)

Sur la base du rapport d'analyse, la Municipalité statue en séance ordinaire ou extraordinaire sur la question de principe : refus d'exercer le droit (auquel cas elle signe le formulaire de renonciation dans les délais) ou intention d'exercer le droit, sous réserve de l'accord de la CAIMM lorsque celui-ci est requis. Avant toute décision d'exercice, la Municipalité entend préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur, conformément à l'art. 32 al. 3 LPPPL.

Phase 3 – Consultation de la CAIMM et délibération (jours 18 à 30)

Lorsque l'accord préalable de la CAIMM est requis, la Municipalité convoque la Commission dans un délai de dix jours. La séance fait l'objet d'un procès-verbal décisionnel signé séance tenante, joint au dossier. En parallèle, le boursier communal s'assure de la disponibilité des liquidités nécessaires au paiement du prix dans les conditions stipulées par l'acte de vente, par utilisation des réserves de trésorerie ou par sollicitation d'un emprunt complémentaire.

Phase 4 – Exercice du droit et acquisition (jours 31 à 40)

À réception de l'accord de la CAIMM (ou immédiatement après la décision municipale lorsque cet accord n'est pas requis), la Municipalité signe et notifie au notaire et aux parties la déclaration d'exercice du droit de préemption, sans réserve, condition ou terme. La Commune devient propriétaire à la date du dépôt de l'acte au registre foncier.

Phase 5 – Mise en valeur (post-acquisition)

Dans un second temps et dans les délais des art. 37 et 38 LPPPL (trois ans pour le dépôt d'un permis de construire, cinq ans en cas d'adaptation du plan d'affectation), la Municipalité détermine la suite à donner :

- réalisation des LUP par la Commune elle-même, moyennant l'octroi d'un crédit d'investissement par le Conseil communal ;
- mise à disposition d'un tiers par voie d'adjudication publique au sens de l'art. 35 al. 2 LPPPL, en principe sous la forme d'un droit de superficie, sur la base de critères publiés et respectant les exigences de la loi sur le marché intérieur (LMI).

Dans les deux cas, une autorisation du Conseil communal est requise (art. 4 al. 6 LC).

5. Cadre financier

Afin de doter la Municipalité d'une marge de manœuvre suffisante tout en encadrant strictement l'engagement financier, il est proposé de limiter le recours à la présente autorisation générale à un montant total de CHF 8'000'000.- pour la durée de la législature 2026-2031.

La jurisprudence (arrêt CCST.2023.0011) admet que la Commune préemptrice n'a pas à détenir les fonds au moment de l'exercice du droit, mais doit pouvoir s'en acquitter au terme convenu. La Municipalité veille, par l'intermédiaire du boursier, à maintenir une réserve de liquidités d'un montant compatible avec un premier acompte, et à activer en temps utile une ligne d'emprunt bancaire complémentaire pour couvrir le solde. Lorsque la Commune ne réalise pas elle-même les LUP et

réroccède le bien à un tiers par voie d'adjudication publique sous forme de droit de superficie, l'engagement financier prend le caractère d'un fonds de roulement, le produit de la rétrocession reconstituant la trésorerie.

Le présent préavis n'implique en lui-même aucun coût direct ; les charges d'intérêts liées à un éventuel emprunt ne seront supportées qu'en cas de mise en œuvre effective du droit dans un cas concret.

6. Synthèse

Les contraintes pratiques du droit de préemption communal (délai de quarante jours, exercice sans réserve, mise en concurrence publique imposée pour la cession à un tiers) rendent indispensable la mise en place d'un dispositif organisationnel et financier permettant à la Municipalité d'agir efficacement en temps utile. La pratique des autres communes vaudoises ayant déjà adopté un tel dispositif, ainsi que la jurisprudence récente, confirment la voie proposée.

La Municipalité propose au Conseil communal :

- d'octroyer une autorisation générale de statuer sur les acquisitions immobilières dans le cadre exclusif de l'exercice des droits de préemption LPPPL et LPrPCI, valable jusqu'à six mois après la fin de la législature 2026-2031 ;
- d'en limiter l'usage à un plafond financier de CHF 8'000'000.- pour la durée de la législature ;
- de constituer une Commission des affaires immobilières (CAIMM), dont l'accord préalable est requis pour les opérations excédant CHF 1'000'000.- par objet ;
- d'autoriser la Municipalité à emprunter les montants nécessaires à la mise en œuvre du droit de préemption, dans le cadre du plafond fixé ;
- de maintenir en vigueur l'autorisation générale existante (CHF 30'000.- par opération, CHF 100'000.- par année civile) pour les opérations immobilières courantes hors préemption.

7. Conclusion

En conclusion, la Municipalité souhaite que le Conseil Communal, après avoir entendu les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc, prenne les décisions suivantes :

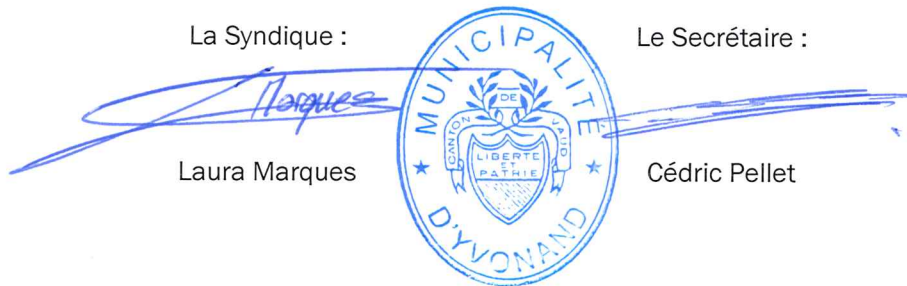
1. D'approuver le présent préavis municipal.
2. D'octroyer à la Municipalité une autorisation générale pour l'exercice des droits de préemption au sens de la LPPPL et de la LPrPCI pour la législature en cours.
3. De fixer la compétence financière autonome de la Municipalité à CHF 1'000'000.- par transaction immobilière.
4. De subordonner toute préemption d'un montant supérieur à CHF 1'000'000.- au préavis obligatoire d'une Commission consultative ad hoc de 5 membres et 2 suppléants, élus par le Conseil.
5. De fixer le plafond financier global accordé pour ces opérations à CHF 8'000'000.- au total pour la législation en cours.
6. De maintenir en vigueur l'autorisation générale existante (CHF 30'000.- par opération, CHF 100'000.- par année civile) pour les opérations immobilières courantes ne relevant pas de l'exercice du droit de préemption LPPPL ou LPrPCI.

Nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :



Laura Marques

Cédric Pellet

Municipal délégué : M. Julien De Icco

