

Prilly/VD manque cruellement de logements pour la classe moyenne

Recours au Tribunal fédéral

Les développeurs du projet de 200 logements mixtes sur une parcelle privée à Prilly défendent la qualité et la diversité de leur approche, qui correspond aux besoins exprimés par la Commune. Ils estiment que la Municipalité de Prilly a exercé de manière arbitraire son droit de préemption. Ils demandent que le dialogue soit rétabli en plaçant l'intérêt public au-dessus des querelles politiques.

Equitim Fondation de placement, HRS Investment SA et Realitim III SCmPC, tous trois promettants-acquéreurs d'une parcelle située au cœur de la commune de Prilly, ont annoncé le dépôt d'un recours en matière de droit public adressé au Tribunal fédéral. Ce recours conteste l'arrêt de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal vaudois, prononcé le 15 mars 2024, qui validait l'exercice du droit de préemption par la Municipalité de Prilly sur cette parcelle. Celle-ci a fait l'objet en août 2022 d'une promesse de vente de CHF 62 millions en vue d'un projet de quelque 200 logements mixtes, pour lequel la Commune de Prilly avait pourtant préparé un accord-cadre. Les recourants estiment que la Municipalité de Prilly a violé plusieurs articles de lois cantonales et fédérales en exerçant abusivement son droit de préemption.

Des acteurs responsables

Les trois sociétés recourantes sont des acteurs engagés et responsables du développement immobilier en Suisse et dans le Canton de Vaud, et travaillent main dans la main avec de très nombreuses communes. En particulier, la Fondation Equitim a été créée pour développer des logements abordables pour les classes moyennes et coopère étroitement avec de nombreuses communes vaudoises dans le cadre des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Dans cet esprit, les développeurs ont élaboré, sur une parcelle de 16 000 m² en zone constructible proche du centre-ville, un projet de 180 à 200 logements (inté-

grant des logements d'utilité publique - LUP) dont la mixité, la diversité et la qualité s'inscrivent pleinement dans les principes de la politique du logement de la commune de Prilly.

Mixité sociale et qualité de vie

Les trois développeurs du projet estiment fondamentale la nécessité de rétablir le droit et de promouvoir le développement raisonné et qualitatif d'un habitat équilibré, dans une commune de l'Ouest lausannois en cruel manque de logement pour la classe moyenne. Dès les premiers échanges en vue de l'élaboration de ce projet, ils ont travaillé en totale transparence avec les services communaux, qui leur ont confirmé les éléments constitutifs du projet à chaque étape.

Les logements prévus, qui comprennent naturellement des LUP, ont pour principe de base la mixité sociale, l'intégration et la qualité de vie de quartier. Les développeurs du projet sont convaincus qu'il répond aux besoins de la population de Prilly.

Ouverture au dialogue et vision globale

Les développeurs ont déjà manifesté à de nombreuses reprises leur volonté de dialogue et de coopération avec la Commune et avec des tiers qui pourraient être impliqués. Mais ils n'entendent ni renoncer à leurs droits, ni céder à des manœuvres allant à l'encontre de l'intérêt public et de la cohérence d'ensemble. Ils maintiennent ainsi leur souhait de privilégier, par un dialogue constructif, une vision globale du quartier en coordonnant l'avenir de la

parcelle en question avec celui de la parcelle voisine, propriété de la Commune. Ils réitèrent la volonté de partenariat qui avait pourtant été discutée avant la signature de l'acte de vente, partenariat propice au développement durable à l'échelle du quartier.

Graves violations de la loi et de la Constitution

Pour rappel, malgré le suivi constant du projet, et une proposition d'accord-cadre portant sur un plan d'affectation pour la parcelle en question, la Municipalité de Prilly a décidé en septembre 2022, sans en informer au préalable ni les vendeurs ni les promettants-acquéreurs, d'exercer le droit de préemption prévu dans la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) pour réaliser la totalité d'un projet en LUP. Elle a convoqué en urgence le Conseil communal pour qu'il lui donne l'habilitation à engager la Commune, et s'est publiquement reposée sur un accord négocié au préalable et en secret avec une société privée, la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne), qui reprendrait immédiatement les engagements des promettants-acquéreurs, la Commune de Prilly n'ayant absolument pas les moyens financiers d'acquiescer la parcelle, avec la promesse d'y construire 100% de LUP.

La validité de la procédure communale est déjà en cours d'examen par le Tribunal fédéral. L'exercice du droit de préemption avait été invalidé par le Conseil d'Etat vaudois, avant l'arrêt de la CDAP. Les recourants estiment que la décision de la Municipalité de Prilly viole gravement:

- La Loi vaudoise sur les communes (articles 67 et 68), qui interdit une habilita-



La Municipalité de Prilly aurait exercé de manière arbitraire son droit de préemption.

tion ou une ratification *a posteriori* par le Conseil communal d'une décision de la Municipalité pour un objet qui dépasse la compétence de l'Exécutif - or, la validité de la décision du Législatif n'a en l'espèce

pas été tranchée, puisque le recours de la Municipalité au Tribunal fédéral contre son invalidation est pendant.

- La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), en particulier parce

qu'elle exige une adjudication publique, qui n'a pas eu lieu puisque la revente à la SCHL a été présentée comme une condition d'acceptation au Conseil communal (avec l'assurance que cette manœuvre permettrait à la Commune de ne pas déboursier un centime).

- L'article 23 de la Constitution fédérale, parce que la démarche de la Municipalité de Prilly favorise des intérêts privés (la SCHL et ses 8000 membres) et non des intérêts publics.

- La Loi fédérale sur le marché intérieur, parce que la Commune de Prilly n'a pas respecté deux principes essentiels de l'action des autorités lors de l'exercice de la puissance publique dans une situation de monopole: un appel d'offres et une absence de discrimination.

Les trois sociétés recourantes sont déterminées à proposer à l'ensemble de la population des logements adaptés à ses besoins. Elles sont ouvertes à une coopération renouvelée avec les services et les autorités de la commune de Prilly, et tendent la main aux acteurs intéressés à un développement harmonieux de l'habitat dans l'Ouest lausannois. Elles entendent que la lettre et l'esprit des lois qui régissent la propriété foncière et la réalisation de logements soient respectés, sans biais politique ni stratagème caché. Les besoins en logement et en qualité de vie de la population méritent une réponse responsable et professionnelle. ■

CARLA ANGYAL

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch