



**Votation cantonale
du 12 février 2017**

***Référendum sur la loi sur la préservation
et la promotion du parc locatif (« logement »)***

**Loi du 10 mai 2016
sur la préservation et la promotion
du parc locatif (LPPPL)**

La question à laquelle vous devez répondre

Acceptez-vous la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ?

Préambule

Le Grand Conseil a adopté le 10 mai 2016 la «Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif» (LPPPL ou L3PL).

Cette loi a pour but de **lutter contre la pénurie** de logements en soutenant la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif) et en conservant sur le marché des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif).

Un référendum a été lancé et la population doit désormais décider si elle souhaite accepter ou rejeter cette loi.

Pourquoi une nouvelle loi ?

La forte pénurie de logements qui sévit dans le canton depuis plus de 15 ans a provoqué une importante augmentation des loyers des appartements locatifs. Cette hausse a obligé une part considérable de la classe moyenne à éloigner son domicile de son lieu de travail ou de ses centres d'intérêts, dans le seul but de trouver un loyer adapté à son revenu. La LPPPL vise à offrir les outils nécessaires aux communes et aux privés pour lutter contre la pénurie en leur permettant d'offrir à la population des logements adaptés à leurs besoins et à leurs moyens.

Quels sont les apports de la LPPPL ?

La LPPPL comprend un ensemble de nouvelles dispositions permettant aux communes et aux investisseurs de soutenir la **construction de logements d'utilité publique (LUP)**, parmi lesquels elle introduit une nouvelle catégorie, les **logements à loyer abordable (LLA)**. Ouverts à l'ensemble de la

population, les LLA ont des loyers plafonnés, ne nécessitent pas de subventions publiques et assurent un rendement raisonnable pour l'investisseur.

Les communes pourront également introduire un **quota de LUP** dans les plans d'affectation et les propriétaires qui décideront d'en créer sur des parcelles déjà affectées à l'habitation se verront accorder un **bonus de surface constructible de 10 %**. Pour autant que certaines conditions restrictives soient remplies, les communes pourront en outre exercer un **droit de préemption** afin de garantir la réalisation à court terme de LUP sur un terrain. Concrètement, sur l'ensemble des actes de ventes réalisés en 2015 dans le canton, moins de 15 % auraient ainsi pu être concernés, pour autant que la vente ne se fasse pas au sein du cercle familial.

Les communes et acteurs privés disposeront ainsi d'une panoplie d'outils leur permettant d'offrir des logements abordables, tant pour les familles que pour la jeune génération ou les personnes âgées désireuses de rester dans leur région.

Pour préserver le parc locatif, la LPPPL reprend et fusionne deux lois existantes, la LDTR (loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) et la LAAL (loi concernant l'aliénation d'appartements loués), tout en les simplifiant, avec quelques adaptations. Elle veille à maintenir les logements faisant l'objet de **transformations ou de rénovations** dans une catégorie répondant aux besoins de la population en **empêchant leur loyer d'augmenter d'une manière disproportionnée**, sans entraver l'adaptation énergétique et fonctionnelle des immeubles.

Par ces deux volets, la LPPPL vise à agir de manière équilibrée pour lutter efficacement contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière.

Contexte et enjeux

Contexte général – un marché du logement problématique

Depuis 15 ans, la population vaudoise subit une forte pénurie de logements. Aujourd'hui encore, le taux d'appartements vacants est extrêmement faible puisqu'au 1^{er} juin 2016 on constatait un taux de seulement 0,8 % pour tout le canton alors qu'il faudrait un taux de 1,5 % pour avoir un marché équilibré. Si les districts d'Aigle et de Broye-Vully ont maintenant atteint ce taux d'équilibre, dans d'autres régions il est bien plus bas que la moyenne puisqu'il n'est que de 0,4 % dans le district de Lausanne. Cette situation de pénurie subsiste alors même que ces dernières années se sont

construits environ 4300 logements par an dans le canton. La légère détente observée dernièrement sur le marché est certes encourageante, mais ne touche que les logements les plus chers.

À l'aspect quantitatif s'ajoute l'aspect qualitatif des logements disponibles sur le marché. En effet, le nombre insuffisant de logements disponibles a engendré une hausse importante des loyers alors même que parallèlement les taux hypothécaires et l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) baissaient. Ainsi, entre 2008 et 2013 l'indice des loyers OFS (qui mesure l'évolution des loyers) a augmenté de 5 % alors qu'il aurait dû baisser de 14 % sur l'ensemble de la Suisse. Plus encore, le district de l'Ouest lausannois a vu le prix de ses appartements augmenter de 65 % depuis 2007.

Taux de logements vacants en pourcent sur le marché locatif, au 1^{er} juin, Vaud



Source : OFS/Statistique Vaud, dénombrement des logements vacants.

La population vaudoise se voit ainsi confrontée à un double défi : trouver un logement adapté au budget du ménage

0,46% C'est le pourcentage de logements vacants¹ dans l'agglomération de Lausanne, ce qui en fait le plus faible de toute la Suisse.

1,5% C'est le taux de logements vacants qu'il faudrait pour atteindre un équilibre acceptable.

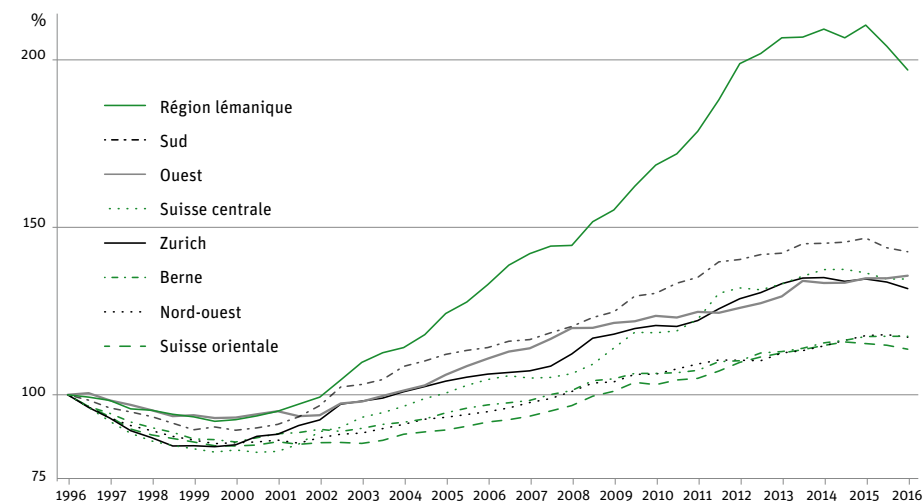
et dimensionné à ses besoins, dans un contexte de pénurie qui réduit fortement le choix d'appartement disponible. Ce point s'avère particulièrement délicat puisqu'un récent sondage a mis en lumière que 42 % de la population vaudoise consacrait 25 % et plus de son revenu pour son loyer². Cette situation oblige une part importante de la population à déplacer son domicile dans des régions éloignées de son lieu de travail ou de ses centres d'intérêts, dans le seul but de trouver un loyer adapté à son revenu, provoquant ainsi une forte augmentation des pendulaires³.

¹ Sont considérés comme logements vacants les logements ou maisons individuelles – meublés ou non – qui, à la date du relevé, sont inoccupés mais habitables et qui sont proposés à la location durable (3 mois au moins) ou à la vente.

² MIS TREND – Étude sur les attentes de la population vaudoise en matière de logement (2015).

³ Étude I-consulting – Logements vaudois : taux d'effort des vaudois (2014).

Évolution des prix de l'offre des logements locatifs en Suisse



Les loyers de la région lémanique ont plus que doublé depuis 1996 (source : Office fédéral du logement et Wüest Partner).

65 % C'est le pourcentage d'augmentation des prix des appartements dans le district de l'Ouest lausannois depuis 2007.

De nombreuses communes sont ainsi préoccupées par le fait que le niveau des prix des loyers sur leur territoire, provoqués par une surenchère sur le prix des terrains, ne permet pas à une large catégorie de leur population d'accéder au logement qui leur est nécessaire. Cela concerne notamment les jeunes qui quittent la maison familiale, mais cela touche également les personnes dont les circonstances de vie nécessiteraient un changement de logement (divorce, naissance ou départ des enfants, handicap, vieillissement, etc.)

L'initiative de l'Asloca-Vaud

Face à ce constat, l'Asloca-Vaud a déposé l'initiative «Stop à la pénurie de logement» en août 2011, demandant que les communes puissent acheter ou exproprier des terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré. Pour atteindre cet objectif, l'initiative proposait d'obliger les communes et l'État à consacrer chacun un montant minimum de 20 fr./habitant par an.

Bien que favorable à une politique de promotion du logement d'utilité publique, le Conseil d'État a considéré que l'initiative était excessive et incomplète.

Le contre-projet du Conseil d'État

Après une large consultation, le Conseil d'État a décidé d'opposer un contre-projet à l'initiative de l'Asloca-Vaud. Les débats au Grand Conseil ont finalement débouché sur la proposition de rassembler dans une seule loi différentes législations en matière de logement tout en créant de nouveaux outils pour lutter contre la pénurie. Ainsi, la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL) protège les logements bon marché existants et encourage la construction de logements financièrement accessibles à la majorité de la population.

Le Grand Conseil a, par 69 voix contre 58 et 10 abstentions, accepté la LPPPL en date 10 mai 2016. L'Asloca-Vaud a dès lors décidé de retirer son initiative le 27 mai 2016. En revanche, un comité référendaire s'opposant à la LPPPL a recueilli 14 535 signatures valables, validant ainsi le référendum faisant l'objet de la présente votation.

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL) a été conçue dans le but de proposer aux communes et aux acteurs privés des outils leur permettant de promouvoir des logements abordables pour leur population.

Principaux éléments de la LPPPL

Le nouveau dispositif légal définit un cadre à respecter et met à disposition des communes des outils permettant à celles qui le souhaitent d'orienter le type d'offre en logement, sans nécessairement impliquer des financements publics.

1) Promotion du parc locatif

Pour soutenir la construction de nouveaux logements accessibles à la majorité de la population, la LPPPL introduit trois principaux nouveaux outils : les logements à loyer abordable non subventionnés, les quotas et bonus de logements d'utilité publique et le droit de préemption.

a) Les logements à loyer abordable (LLA)

La LPPPL propose l'introduction d'un nouveau type de logements d'utilité publique (LUP) : le logement à loyer abordable (LLA). Cette catégorie a pour

but de mettre sur le marché des logements accessibles à la classe moyenne. Ils ne bénéficient d'aucune subvention et sont ouverts à l'ensemble de la population. Le contrôle de l'État se limite au respect des surfaces maximales par type de logement et du loyer plafonné de l'immeuble. Ce dernier permettra un rendement acceptable tout en restreignant fortement la spéculation sur le prix des terrains.

Cette nouvelle catégorie viendra compléter la palette actuelle de LUP : les logements pour étudiants, les logements protégés pour personnes âgées ainsi que les logements subventionnés.

b) Les quotas et bonus de logements d'utilité publique

A celles qui souhaitent voir se développer des logements d'utilité publique sur leur territoire, la LPPPL permet aux communes d'introduire des quotas dans les nouveaux plans d'affectation. Elles pourront ainsi prescrire la construction d'un certain pourcentage de ces logements dans certaines zones de leur territoire.

Promotion du parc locatif

- Création de logements à loyer abordable pour la classe moyenne, sans subvention publique
- Possibilité pour les communes de fixer un quota de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouveaux plans d'affectation
- Bonus pour les propriétaires qui construisent des LUP
- En cas de pénurie élevée, les communes bénéficient, sous certaines conditions, d'un droit de préemption pour acquérir un terrain dans le but exclusif de construire des LUP

Par ailleurs, un bonus de surfaces constructibles de 10 % est accordé aux propriétaires construisant 15 % de LUP dans des zones à bâtir déjà légalisées. Ainsi, sur les 4300 logements construits en moyenne ces dernières années, il suffirait aux propriétaires d'en réserver 15 % pour des LUP pour bénéficier d'un potentiel de logements constructibles de 430 unités supplémentaires par année et de mettre ainsi sur le marché 710 logements d'utilité publique par an.

c) Le droit de préemption

En cas de pénurie avérée dans le district, les communes bénéficient d'un droit de préemption qui leur donne la possibilité, à des conditions limitées et pour la construction de LUP à brève échéance, de se substituer à l'acheteur lors d'une vente immobilière.

Les intérêts du vendeur et de ses proches sont préservés car le droit de préemption se fait au même prix de vente et est exclu

Le droit de préemption

- Ne s'exerce que sur des terrains mis en vente (pas d'expropriation)
- Ne s'applique pas aux parts de PPE et ne concerne qu'un nombre restreint de ventes (moins de 15 % en 2015)
- Préserve les intérêts familiaux
- Devient caduc si la commune y renonce préalablement

en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, ainsi qu'à son conjoint, son partenaire enregistré ou à son concubin.

Seules certaines parcelles sont soumises au droit de préemption. Celui-ci ne s'applique pas aux ventes d'appartements en PPE, ni aux terrains non affectés en zone à bâtir (zone intermédiaire, agricole, etc.) Par ailleurs, les parcelles inférieures à 1500 m² situées hors des centres de localités importantes⁴ ne sont pas préemptables.

Ainsi, seul un faible pourcentage des ventes immobilières pourra faire l'objet d'un droit de préemption par une commune, à condition bien entendu qu'elle souhaite le faire et qu'elle en ait les moyens financiers (sur l'ensemble des actes de ventes réalisés en 2015 dans le canton, moins de 15 % auraient ainsi pu être concernés). La commune peut céder son droit de préemption à l'État ou simplement renoncer par avance à l'exercer sur une parcelle déterminée, clarifiant par anticipation la situation pour le propriétaire vendeur.

2) Préservation du parc locatif

En matière de préservation du parc locatif, deux lois sont en vigueur depuis 1985 et 1989 : la loi concernant la démolition, la

⁴ Hors des périmètres compacts d'agglomération ou des centres cantonaux reconnus par le plan directeur cantonal.

transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation et la loi sur l'aliénation des appartements loués. Depuis leur introduction, ces deux lois ont fait leur preuve en permettant de contenir les hausses de loyers lors de rénovation et d'éviter la disparition de logements locatifs. Ces lois n'entravent pas le rythme des rénovations, mais assurent que le parc de logements anciens soit maintenu à des loyers accessibles à la population.

La LPPPL simplifie et harmonise les dispositions de ces lois dans un seul texte. Elle apporte quelques adaptations comme une meilleure information aux locataires avant des travaux d'importance ou une simplification administrative lors

de travaux d'appartements isolés afin de remettre plus rapidement ces derniers sur le marché. Les travaux permettant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables sont par ailleurs expressément favorisés.

Afin de s'adapter à l'évolution du marché par district, la LPPPL prévoit une application de ces mesures par palier. Ainsi, lorsque la pénurie est prononcée, les conditions d'autorisation s'appliquent pleinement et lorsqu'elle est moindre (entre 1 % et 1,5 % de logements vacants), certaines conditions sont allégées. Lorsque le taux des appartements vacants sur la moyenne des 3 dernières années est supérieur à 1,5 %, la loi n'impose plus de restriction.

Protection du parc locatif

- Encouragement des travaux d'assainissement énergétique
- Soutien à la création de logements dans des bureaux
- Meilleure information aux locataires avant des travaux d'importance
- Procédure simplifiée pour les logements isolés dans un immeuble locatif
- Application limitée aux districts où le taux de logements vacants est inférieur à 1,5 % (moyenne sur 3 ans)
- Allègement de certaines conditions lorsque la pénurie est moindre (>1%)

Avis du comité référendaire

La LPPPL ne construira aucun logement de plus. La pénurie de logements n'est pas due au manque de parcelles pour construire. Elle est due à la complexité des règlements et à la lenteur des procédures administratives qui freinent la construction de logements. Et la nouvelle loi veut en ajouter une couche !

La LPPPL supprime le droit de rénover un immeuble lorsque les travaux permettraient d'améliorer le confort des logements loués (par exemple en introduisant un ascenseur) ou d'en faciliter l'accès aux personnes handicapées. Rien de mieux pour rendre vétuste le parc de logements et menacer l'emploi dans les PME du secteur de la construction. De même, les travaux de rénovation énergétique seront interdits si l'État considère que l'impact de ces travaux n'est pas suffisamment intéressant par rapport à leurs coûts. Vive le développement durable !

La LPPPL crée une vraie usine à gaz. Le droit de préemption prévu par la LPPPL permet aux communes et, cas échéant, à l'État de s'approprier, à la place de l'acheteur choisi par le propriétaire, les terrains, les maisons et les immeubles qui sont mis en vente dans les zones à bâtir. Ce droit de préemption s'appliquera :

- à toutes les parcelles bâties et non-bâties, quelle que soit leur surface, dans les 61 communes – grandes et petites – faisant partie d'une agglomération. Ces 61 communes représentent 60 % de la population vaudoise (la liste de ces 61 communes se trouve sur www.non-lpppl.ch).
- à toutes les parcelles bâties et non-bâties de plus de 1500 m² dans toutes les autres communes.

Une procédure à multiples tiroirs. Le propriétaire qui souhaite vendre son terrain, sa maison, son immeuble, devra annoncer son intention à la commune. La commune devra alors décider, dans un délai de 40 jours, si elle veut acquérir le bien. Si elle y renonce, elle pourra céder son droit d'acquisition à l'État qui aura 20 jours pour décider s'il veut acquérir le bien. Une procédure qui devra être appliquée plusieurs milliers de fois chaque année !

Avis du Conseil d'État

Une pénurie de logements inacceptable qui se prolonge depuis plus de quinze ans a poussé le Conseil d'État à proposer des mesures concrètes en faveur des communes et des investisseurs afin de permettre à la population vaudoise de se loger dans de bonnes conditions.

La LPPPL permet de créer enfin des logements accessibles financièrement pour la population, en particulier pour les familles, les étudiants ou encore les personnes âgées. La loi introduit une nouvelle catégorie de logements d'utilité publique, à loyer abordable, ne faisant appel à aucune subvention.

De nombreux logements supplémentaires pourront être construits plus rapidement grâce aux nouveaux outils mis à disposition des communes (bonus de construction, droit d'emption et de préemption). Ainsi, sur ces cinq dernières années, ce ne sont pas moins de 2000 logements additionnels, à des loyers abordables de surcroît, qui auraient pu être construits rien qu'avec le système du bonus.

La LPPPL encourage les rénovations énergétiques d'immeubles, en tenant compte des investissements réalisés sur le bâtiment dans le calcul du loyer. Une solution qui profite tant au propriétaire qu'au locataire.

La LPPPL autorise les transformations et rénovations dans l'intérêt de tous (pose d'ascenseur, accès aux personnes handicapés) et simplifie les procédures. En s'assurant du bien-fondé des travaux, la LPPPL empêchera des augmentations excessives des loyers.

Afin de préserver des parcelles pour du logement abordable, les communes pourront à certaines conditions racheter des terrains grâce au droit de préemption. Cadré, ce dernier ne s'appliquera pas à toutes les parcelles du canton : sur l'ensemble des actes de ventes réalisés en 2015 dans le canton, moins de 15 % auraient ainsi pu être concernés, pour autant que la vente ne se fasse pas au sein du cercle familial.

La LPPPL n'a rien de bureaucratique. C'est tout le contraire : en rassemblant et harmonisant les dispositions en vigueur, la nouvelle loi met en place des procédures simplifiées, claires et rapides. Elle prévoit également des assouplissements en cas de pénurie moins marquée et la possibilité pour les communes de renoncer par avance à exercer leur droit de préemption. Une situation claire et sûre pour l'ensemble des acteurs concernés.

Le texte soumis au vote

LOI 840.15

sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

du 10 mai 2016

TITRE I: BUTS

Art. 1 Buts

- ¹ La présente loi a pour buts:
- de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif);
 - de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

TITRE II: PRÉSERVATION DU PARC LOCATIF

Chapitre I Principes généraux

Art. 2 Définition de la pénurie – Champ d’application territorial

- ¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l’échelle du district, est durablement inférieur à 1,50%; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.
- ² Les dispositions du présent Titre s’appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l’alinéa 1. Le Conseil d’État en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.
- ³ Sur proposition dûment motivée de la municipalité, une commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, du point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l’échelle du district ou très particulière en regard de la situation cantonale, peut demander au Conseil d’État soit à être retirée de la liste prévue à l’alinéa 2, soit à y figurer.
- ⁴ Lorsque la pénurie est prononcée, soit lorsque le taux de logements vacants défini à l’alinéa 1 est inférieur à 1%, les articles 14 et 21 de la présente loi prévoient des modalités particulières d’application.

Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d’application

- ¹ Sont exclus du champ d’application du présent Titre:
- les immeubles d’habitation comprenant jusqu’à deux logements et ceux de trois logements, pour autant que l’un des trois logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré;
 - les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré;
 - les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.- / m³ (à l’indice 117, 100 = 1990);
 - les logements d’une surface habitable nette intra muros de 150 m² et plus;
 - l’aliénation d’un logement dans une procédure d’exécution forcée;
 - l’aliénation « en bloc » à un même acheteur d’un immeuble d’habitation ou de la totalité des lots d’une propriété par étages appartenant à un même propriétaire, lorsque ce transfert est prévu à titre d’investissement et n’a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif la majorité des logements concernés.

Art. 4 Logements loués – Définition

- ¹ Les logements loués au sens du présent Titre sont les locaux d’habitation loués en dernier lieu, qu’ils soient occupés ou vacants au moment de la requête d’autorisation.

Art. 5 Principes de l’autorisation

- ¹ Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après: le département):
- les travaux de démolition, de rénovation d’importance et de transformation portant sur des logements loués;
 - l’affectation totale ou partielle de logements loués à d’autres fins que l’habitation;
 - l’aliénation de logements loués.

Chapitre II Procédures d’autorisation

Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d’affectation

- ¹ La demande d’autorisation de démolition, de rénovation d’importance, de transformation ou de changement d’affectation est adressée à la commune du lieu de situation de l’immeuble, au moyen du questionnaire établi par le département. La commune la transmet au département par l’intermédiaire de la Centrale des auto-

risations prévue dans le cadre des dispositions applicables en matière de police des constructions.

- ² Lorsque les travaux ne consistent qu'en la rénovation d'un maximum de deux appartements isolés dans un immeuble locatif, la demande est adressée au département, qui statue en procédure simplifiée.
- ³ Le maître de l'ouvrage ou son mandataire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux de démolition, transformation ou rénovation d'un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers. Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions.

Art. 7 Dépôt de la requête en cas d'aliénation d'un logement loué

- ¹ La demande d'aliénation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble au moyen du formulaire établi par le département.

Art. 8 Préavis communal – Traitement du dossier

- ¹ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, la commune transmet la requête visée aux articles 6 et 7 au département avec un préavis dûment motivé, dans les trente jours.
- ² La commune donne toute précision utile dans son préavis. Elle indique, dans tous les cas, si les logements loués concernés correspondent quantitativement et qualitativement à un besoin de sa population.
- ³ Les critères permettant de définir les logements répondant aux besoins de la population sont notamment les niveaux de leurs loyers, leurs surfaces, leurs nombres de pièces et leurs standards constructifs.
- ⁴ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal.

Art. 9 Mesures d'instruction – Expertise technique

- ¹ La commune prend toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'article 8, en collaboration avec le département, si elle le souhaite.
- ² La commune ou le département peuvent consulter le propriétaire, les locataires ou leurs représentants.
- ³ Le département décide si une inspection locale ou une expertise technique plus complète se justifie. Dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer.
- ⁴ L'expertise technique est effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département.

Chapitre III Travaux et changements d'affectation de logements loués

Art. 10 Rénovation et transformation

- ¹ La rénovation au sens du présent Titre consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.
- ² La transformation au sens du présent Titre consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.).

Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance

- ¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 20% de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.
- ² Si les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, la valeur de référence est ramenée, par ratio, aux seuls logements concernés.
- ³ Si le décompte final des travaux excède le pourcentage défini à l'alinéa 1, le propriétaire en informe le département et lui communique les loyers prévus après travaux. Ces derniers feront l'objet d'un contrôle au sens de l'article 14.
- ⁴ Lorsque, sur une période maximale de dix ans dès l'exécution de la première étape de travaux, le montant cumulé des travaux effectués par étapes est supérieur au pourcentage défini à l'alinéa 1, une requête au sens de l'article 6 doit être présentée.

Art. 12 Changement d'affectation

- ¹ Le changement d'affectation au sens du présent Titre consiste en une modification, même en l'absence de travaux, ayant pour effet de remplacer des logements loués par des locaux destinés à un autre usage que l'habitation.
- ² Lorsqu'un logement a été créé dans des locaux qui n'étaient précédemment pas voués à l'habitation, il peut changer d'affectation sans être soumis à autorisation, à condition que ce changement intervienne dans les dix ans suivant sa création.

Art. 13 Motifs d'autorisation

- ¹ L'autorisation est accordée:
 - a. lorsque les logements loués concernés n'entrent pas dans une catégorie à pénurie;
 - b. lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général;
 - c. lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. Le département tient compte dans son analyse des baisses prévisibles des charges qu'entraînera l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment.
- ² Dans les cas visés sous lettres b) et c) ci-dessus, l'autorisation n'est accordée que pour autant que l'investissement consenti reste proportionné par rapport aux avantages attendus et que les travaux n'aient pas pour objectif de soustraire les logements en cause des catégories répondant aux besoins de la population.

Art. 14 Conditions

- ¹ Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.
- ² Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation.
- ³ En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.
- ⁴ Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.
- ⁵ Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.

Art. 15 Validité de l'autorisation – Mentions au registre foncier

- ¹ L'autorisation délivrée sous conditions reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.
- ² Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'article 14, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier; ces conditions sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble.
- ³ La mention est radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'article 2.

Art. 16 Motifs de refus

- ¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 13 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.

Art. 17 Défaut d'entretien

- ¹ Lorsque le propriétaire, intentionnellement ou par négligence grave, laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible, la commune peut lui ordonner de faire exécuter à ses frais les travaux indispensables.
- ² Lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation, selon la nature de la requête, sera soit refusée, soit accordée aux conditions prévues à l'article 14.

Art. 18 Recours

- ¹ Le recours contre les décisions prises en application du présent Chapitre s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.

Chapitre IV Aliénation de logements loués

Art. 19 Aliénation

- ¹ L'aliénation au sens du présent Titre consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, portant sur un logement loué au sens de l'article 4.

Art. 20 Motifs d'autorisation

- ¹ L'autorisation est accordée lorsque le logement concerné:
 - a. n'entre pas dans une catégorie à pénurie ou;
 - b. est soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (propriété par actions, par exemple) dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 ou;
 - c. est acquis par son locataire actuel, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, sans qu'il ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir.
- ² En outre, l'autorisation peut être accordée lorsque les circonstances commandent la délivrance d'une autorisation. Ces circonstances peuvent notamment être personnelles, familiales, financières ou liées à la dissolution de régimes spécifiques.

Art. 21 Conditions

- ¹ L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le logement du locataire.
- ² Elle peut être assortie d'un contrôle du prix de vente, du loyer ou de l'obligation de maintenir durablement le logement en location.
- ³ Ces conditions ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.
- ⁴ En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.

Art. 22 Motifs de refus

- ¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 20 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.

Art. 23 Recours

- ¹ La qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent Chapitre appartient au propriétaire et au locataire.
- ² Lorsque le logement est vacant ou lorsque le locataire n'est pas en mesure d'agir, la qualité pour recourir appartient aux organisations de locataires d'importance cantonale régulièrement constituées dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné. La même qualité appartient aux organisations de propriétaires lorsque le propriétaire n'est pas en mesure d'agir.
- ³ Le recours s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.

Art. 24 Inscription au registre foncier

- ¹ Avant de procéder à l'inscription du transfert de propriété, le conservateur du registre foncier s'assure, soit que l'aliénation ne nécessite pas d'autorisation en vertu des articles 2 et 3 de la loi, soit que l'autorisation nécessaire a été obtenue.

Chapitre V Sanctions

Art. 25 Sanctions administratives

- ¹ Sans préjudice des sanctions prévues à l'article suivant, le département peut ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris en contravention au présent Titre ou la réaffectation des locaux d'habitation dont l'affectation a été modifiée sans autorisation. Selon les circonstances, il peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire. La même compétence appartient à la commune.

- ² La créance de l'État, respectivement de la commune, pour les frais d'exécution par substitution prévus aux articles 17 et 25, est garantie par une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois.
- ³ L'autorisation d'aliéner un logement est révoquée d'office lorsque le propriétaire l'a obtenue en fournissant des indications fausses ou incomplètes. Elle peut l'être également lorsque l'une ou l'autre condition fixée lors de l'octroi de l'autorisation n'est pas respectée.

Art. 26 Sanctions pénales

- ¹ Est passible d'une amende jusqu'à CHF 60'000.- celui qui:
 - a. contrevient aux dispositions du présent Titre;
 - b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par le présent Titre;
 - c. s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible;
 - d. ne respecte pas les conditions assortissant l'autorisation.
- ² La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions.

TITRE III PROMOTION DU PARC LOCATIF

Chapitre I Logements d'utilité publique

Art. 27 Logements d'utilité publique

- ¹ Les logements d'utilité publique (ci-après: LUP) sont:
 - a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après: LL);
 - b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL;
 - c. les logements pour étudiants dont l'État contribue à la création par un prêt;
 - d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.
- ² Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes:
 - a. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements;
 - b. il est destiné à la location à long terme;
 - c. il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'État.

- ³ Le Conseil d'État précise les conditions de l'alinéa 2 sur la base de l'avis de la Commission cantonale consultative du logement, les modalités de contrôle, ainsi que les garanties permettant de s'assurer que la destination de ces logements et les obligations du propriétaire demeurent en cas d'aliénation de l'immeuble. Les mécanismes prévus aux alinéas 1 à 4 de l'article 20 LL sont applicables par analogie.
- ⁴ Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.
- ⁵ Les communes peuvent appliquer des règles communales complémentaires dans les domaines qui ne font pas l'objet d'une réglementation cantonale, notamment en matière de conditions d'occupation. Elles sont soumises à l'approbation du département.

Chapitre II Mesures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

Art. 28 Plans et règlements d'affectation communaux

- ¹ Les communes peuvent prévoir, dans leurs plans et règlements d'affectation, pour autant que ces mesures soient adaptées au contexte local et à leurs besoins, des dispositions relatives:
 - a. à des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de LUP;
 - b. à la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme.
- ² Les communes peuvent faire mentionner au registre foncier les restrictions de droit public à la propriété découlant des mesures mentionnées à l'alinéa 1.

Art. 29 Bonus lié à la construction de LUP

- ¹ Dans les zones à bâtir déjà légalisées avant l'entrée en vigueur du présent article, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10 % de la surface brute de plancher habitable si au moins 15 % de la surface totale brute de plancher habitable est destinées à des LUP.
- ² Si le bonus prévu par la réglementation communale pour les prestations d'intérêt public au sens de l'article 47, alinéa 2, chiffre 10 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: LATC) a été utilisé, le bonus prévu à l'alinéa 1 est diminué d'autant.
- ³ Même si le bonus énergétique prévu à l'article 97, alinéa 4 LATC a été utilisé, le bonus prévu à l'alinéa 1 n'est pas diminué.

Chapitre III Droits d'emption et de préemption

SECTION I DROIT D'EMPTION

Art. 30 Principe et mise en oeuvre

- ¹ Lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation, la commune peut conclure avec les propriétaires des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir des contrats de droit administratif lui octroyant un droit d'emption afin de créer des LUP sur les terrains qui ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.
- ² Le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité est voué sans retard à la construction. La commune le met à disposition notamment par l'octroi d'un droit de superficie ou réalise la construction elle-même.
- ³ L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

SECTION II DROIT DE PRÉEMPTION

Art. 31 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 cantonal 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 soeurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.

Art. 32 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 Décision

- ¹ 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.

Art. 34 Cession du droit de préemption

- ¹ La commune peut céder son droit de préemption à l'État.
- ² Dans ce cas, elle doit annoncer la cession aux parties à l'acte et au département en charge des opérations foncières dans le délai prévu à l'article 33.
- ³ L'État doit alors exercer son droit dans les vingt jours suivant la notification de l'annonce de la cession.
- ⁴ Pour le surplus, les articles 31, 32, 33 et 35 sont applicables par analogie à l'exercice par l'État du droit de préemption cédé.

Art. 35 Mise en oeuvre de la décision

- ¹ Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.
- ² Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP.
- ³ Lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption.
- ⁴ En cas d'acquisition du bien-fonds, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, sont remboursés par le préempteur.
- ⁵ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par le préempteur, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

Art. 36 Renonciation préalable

- ¹ L'État, par le Conseil d'État, qui peut déléguer cette compétence, et les communes peuvent renoncer à exercer leur droit de manière anticipée pour un immeuble ou plusieurs catégories d'immeubles. Si la renonciation porte sur un projet particulier,

elle reste valable tant que les prix et conditions de la vente et l'identité de l'acquéreur ne sont pas modifiés.

- ² En cas de renonciation préalable de la commune, le propriétaire est dispensé de l'avis prévu à l'article 32.

Art. 37 Droit de réméré

- ¹ Le propriétaire contre qui un droit de préemption aura été exercé par l'État ou la commune dispose d'un droit de réméré si l'autorité compétente n'a pas mis à disposition d'un tiers le bien-fonds ou n'a pas déposé une demande de permis de construire dans un délai de trois ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les cinq ans si la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.
- ² Le droit de réméré s'exerce au prix de vente payé par l'État ou la commune.
- ³ Le droit de réméré est mentionné au registre foncier.

Art. 38 Droit d'emption de l'acquéreur évincé

- ¹ L'acquéreur évincé dispose d'un droit d'emption si l'autorité compétente n'a pas mis à disposition d'un tiers le bien-fonds ou n'a pas déposé une demande de permis de construire dans un délai de trois ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les cinq ans si la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.
- ² Le droit d'emption s'exerce au prix de vente payé par l'État ou la commune.
- ³ Le droit de réméré du vendeur l'emporte sur le droit d'emption de l'acquéreur évincé à moins qu'ils en aient convenu autrement dans le contrat de vente initial.
- ⁴ Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Chapitre IV Aides financières

Art. 39 Bénéficiaires

- ¹ En sus des bénéficiaires expressément mentionnés à l'article 12, alinéa 2 LL, l'État peut fournir une aide financière, au sens de l'article 12, alinéa 1 LL, à toute autre personne morale qui remplit les autres conditions prévues par la LL.

Chapitre V Sanctions

Art. 40 Violation des dispositions régissant les LUP

- ¹ Les sanctions administratives et pénales prévues à l'article 33 LL sont applicables par analogie aux personnes qui:
- a. fournissent des indications incomplètes, inexactes ou fallacieuses à l'autorité compétente afin d'obtenir la reconnaissance du caractère de LUP;
 - b. ne respectent pas les conditions mentionnées à l'article 27, alinéa 2.

TITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 41 Dispositions transitoires

- ¹ Les autorisations délivrées en application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ou de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués restent valables aussi longtemps que les conditions ayant conduit à leur délivrance restent identiques.
- ² La date de délivrance de la dernière autorisation est déterminante en cas de travaux cumulés au sens de l'article 11, alinéa 4.
- ³ Les articles 31 à 38 entrent en vigueur deux ans après l'entrée en vigueur de la loi et ne s'appliquent pas aux ventes qui donnent suite à une promesse de vente conclue avant leur entrée en vigueur.

Art. 42 Abrogation

- ¹ Sont abrogées dès l'entrée en vigueur de la présente loi:
- la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation;
 - la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués.

Art. 43 Entrée en vigueur

- ¹ Le Conseil d'État est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

**Le Conseil d'État et le Grand Conseil
vous recommandent de voter**

OUI à la loi sur la préservation et la promotion
du parc locatif (LPPPL)