

EMPL 168 – Loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPPL)Texte du Conseil d'Etat**PROJET DE LOI sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)**

du xx.xx.xxxx

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'art. 67 de la Constitution cantonale,

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat
*décète***TITRE I BUTS****Art. 1 Buts**¹ La présente loi a pour buts :

- a. 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);
- b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

TITRE II PRESERVATION DU PARC LOCATIF**Chapitre 1 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'Etat 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'Etat 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 11, 14 et 21 de la présente loi prévoient des

Texte à l'issue des travaux de la commission**PROJET DE LOI sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)**

du xx.xx.xxxx

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'art. 67 de la Constitution cantonale,

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat
*décète***TITRE I BUTS****Art. 1 Buts**¹ La présente loi a pour buts :

- a. 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);
- b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

TITRE II PRESERVATION DU PARC LOCATIF**Chapitre 1 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'Etat 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'Etat 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 11, 14 et 21 de la présente loi prévoient des

Texte du Conseil d'Etat

modalités particulières d'application.

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

¹ Sont exclus du champ d'application du présent Titre :

- a. 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 ;
- b. les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;
- c. 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) ;
- d. les logements d'une surface habitable nette intra muros de 135 m² et plus ;
- e. l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée ;
- f. 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) :

- a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ;
- b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation
- c. l'aliénation de logements loués.

Chapitre 2 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 autorisations 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

Texte à l'issue des travaux de la commission

modalités particulières d'application.

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

¹ Sont exclus du champ d'application du présent Titre :

- a. 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 ;
- b. les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;
- c. 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) ;
- d. les logements d'une surface habitable nette intra muros de ~~135~~ **150** m² et plus ;
- e. l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée ;
- f. 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) :

- a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ;
- b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation
- c. l'aliénation de logements loués.

Chapitre 2 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 autorisations 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

Texte du Conseil d'Etat

Texte à l'issue des travaux de la commission

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 30 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'art.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 3 Travaux et changements d'affectation de logements loués

Art. 10 Rénovation et transformation

Chapitre 3 Travaux et changements d'affectation de logements loués

Art. 10 Rénovation et transformation

Texte du Conseil d'Etat

Texte à l'issue des travaux de la commission

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

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 30 % 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 En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, le pourcentage de référence est de 20% de la valeur à neuf ECA.

³ Si les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, la valeur de référence est ramenée, par ratio, aux seuls logements concernés.

⁴ 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'art. 14.

⁵ 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'al. 1, une requête au sens de l'art. 6 doit être présentée.

Art. 12 Changements d'affectation

Art. 12 Changements 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

Art. 13 Motifs d'autorisation

¹ L'autorisation est accordée :

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 des circonstances techniques le commandent, notamment lorsque l'immeuble

Texte du Conseil d'Etat

Texte à l'issue des travaux de la commission

nécessite des travaux importants et qu'ils permettent d'améliorer l'habitabilité des logements loués concernés ou d'en faciliter l'accès aux personnes handicapées, tout en maintenant dans des catégories répondant aux besoins prépondérants de la population ;

d. 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 litt. b), c) et d) 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

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'art. 2 al. 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

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

Art. 16 Motifs de refus

Texte du Conseil d'Etat

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 4 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'art. 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 relogement 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

Texte à l'issue des travaux de la commission

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 4 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'art. 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 relogement 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'art. 2 al. 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 5 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'Etat, 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 :

registre foncier.

⁴ En cas de pénurie prononcée au sens de l'art. 2 al. 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 5 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'Etat, 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 :

Texte du Conseil d'Etat

- 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 1 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'Etat 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'Etat.

³ Le Conseil d'Etat 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.

Texte à l'issue des travaux de la commission

- 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 1 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'Etat 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'Etat.

³ Le Conseil d'Etat 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.

Texte du Conseil d'Etat

Texte à l'issue des travaux de la commission

Chapitre 2 Mesures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

Chapitre 2 Mesures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

Art. 28 Plans et règlements d'affectation communaux

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.

- 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

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 3 Droits d'emption et de préemption

Chapitre 3 Droits d'emption et de préemption

Section 1 Droit d'emption

Section 1 Droit d'emption

Art. 30 Principe et mise en oeuvre

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.

Texte du Conseil d'Etat

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 2 *Droit de préemption*

Art. 31 Principe

¹ Les communes, et subsidiairement l'Etat, 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. La procédure et les délais sont réglés à l'article 33.

² Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de réaliser des LUP.

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 sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.

⁴ Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'en cas de pénurie de logements, au sens de l'article 2, dans le district concerné.

⁵ Le droit de préemption en faveur de l'Etat ne peut s'exercer que dans les communes faisant partie des centres cantonaux, régionaux et locaux reconnus par le Plan directeur cantonal.

⁶ L'Etat ne peut de surcroît exercer son droit de préemption que si le terrain concerné a une surface d'au moins 2000 m² ou, pour un terrain de surface inférieure, s'il remplit au moins une des conditions suivantes :

- a. il se situe dans un pôle de développement cantonal reconnu par le Plan directeur cantonal ;
- b. il se situe dans un site stratégique d'agglomération reconnu par le Plan directeur cantonal ; ou
- c. il est attenant à un terrain propriété de l'Etat.

⁷ L'Etat et les communes peuvent renoncer à exercer leur droit de manière anticipée pour

Texte à l'issue des travaux de la commission

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 2 *Droit de préemption*

Art. 31 Principe

¹ Les communes, ~~et subsidiairement l'Etat~~, 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. ~~La procédure et les délais sont réglés à l'article 33.~~

² Le droit de préemption ne peut s'exercer ~~qu'aux fins de réaliser des LUP.~~ **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 1500m², 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 sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.

⁴ ~~Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'en cas de pénurie de logements, au sens de l'article 2, dans le district concerné.~~

⁵ ~~Le droit de préemption en faveur de l'Etat ne peut s'exercer que dans les communes faisant partie des centres cantonaux, régionaux et locaux reconnus par le Plan directeur cantonal.~~

⁶ ~~L'Etat ne peut de surcroît exercer son droit de préemption que si le terrain concerné a une surface d'au moins 2000 m² ou, pour un terrain de surface inférieure, s'il remplit au moins une des conditions suivantes :~~

- a. il se situe dans un pôle de développement cantonal reconnu par le Plan directeur cantonal ;**
- b. il se situe dans un site stratégique d'agglomération reconnu par le Plan directeur cantonal ; ou**
- c. il est attenant à un terrain propriété de l'Etat.**

⁷ ~~L'Etat et les communes peuvent renoncer à exercer leur droit de manière anticipée~~

Texte du Conseil d'Etat

un immeuble ou plusieurs catégories d'immeubles.

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 le département en charge des opérations foncières et la commune territoriale, mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier.

² Le propriétaire doit également aviser immédiatement le département en charge des opérations foncières et la commune territoriale en cas de promesse de vente.

³ Lorsque l'Etat ou la commune envisagent d'exercer leur droit de préemption, ils entendent 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 40 jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'article 32.

² Si la commune renonce à exercer son droit de préemption, elle en informe le Canton au plus tard à l'échéance du délai de 40 jours.

³ Le Canton doit exercer son droit de préemption dans un délai de 20 jours dès réception de l'avis de la commune prévu à l'alinéa 2.

⁴ En cas de renonciation à l'exercice du droit de préemption, le département en charge des opérations foncières ou la commune en avisent les parties sans retard.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

Texte à l'issue des travaux de la commission

~~pour un immeuble ou plusieurs catégories d'immeubles.~~

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 ~~le département en charge des opérations foncières et~~ la commune territoriale, mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier.

² Le propriétaire doit également ~~aviser immédiatement le département en charge des opérations foncières et la commune territoriale~~ procéder à cet avis en cas de promesse de vente.

³ Lorsque ~~l'Etat ou~~ la commune envisagent d'exercer leur son droit de préemption, ~~ils elle~~ entendent 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 40 jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'article 32.

~~² Si la commune renonce à exercer son droit de préemption, elle en informe le Canton au plus tard à l'échéance du délai de 40 jours.~~

~~³ Le Canton doit exercer son droit de préemption dans un délai de 20 jours dès réception de l'avis de la commune prévu à l'alinéa 2.~~

~~⁴ En cas de renonciation à l'exercice du droit de préemption, le département en charge des opérations foncières ou la commune en avisent les parties sans retard.~~

~~⁵ 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.~~

~~⁶ 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.~~

~~⁷ 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. 34 Mise en œuvre 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.

Art. 35 Droit de réméré

Art. 33a Cession du droit de préemption

¹ La commune peut céder son droit de préemption à l'Etat.

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'Etat 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 34 sont applicables par analogie à l'exercice par l'Etat du droit de préemption cédé.

Art. 34 Mise en œuvre 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. 34a Renonciation préalable

¹ L'Etat, par le Conseil d'Etat, 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. 35 Droit de réméré

¹ Le propriétaire contre qui un droit de préemption aura été exercé par l'Etat ou la commune

Texte du Conseil d'Etat

Texte à l'issue des travaux de la commission

¹ Le propriétaire contre qui un droit de préemption aura été exercé par l'Etat 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 3 ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les 5 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'Etat ou la commune.

³ Le droit de réméré est mentionné au registre foncier.

Art. 36 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 3 ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les 5 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'Etat 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 4 Aides financières

Art. 37 Bénéficiaires

¹ En sus des bénéficiaires expressément mentionnés à l'article 12, alinéa 2 LL, l'Etat 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 5 Sanctions

Art. 38 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. 39 Dispositions transitoires

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 3 ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les 5 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'Etat ou la commune.

³ Le droit de réméré est mentionné au registre foncier.

Art. 36 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 3 ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les 5 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'Etat 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 4 Aides financières

Art. 37 Bénéficiaires

¹ En sus des bénéficiaires expressément mentionnés à l'article 12, alinéa 2 LL, l'Etat 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 5 Sanctions

Art. 38 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. 39 Dispositions transitoires

Texte du Conseil d'Etat

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'art. 11 al. 4.

³ Les articles 31 à 36 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. 40 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. 41 Entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat 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.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 2 juillet 2014.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean

Texte à l'issue des travaux de la commission

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'art. 11 al. 4.

³ Les articles 31 à 36 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. 40 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. 41 Entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat 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.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 2 juillet 2014.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean