

EMPL 168 – Loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

Projet du Conseil d'Etat

PROJET DE LOI sur la préservation du parc locatif (LPPL)

du 2 juillet 2014

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

décède

TITRE I PRINCIPES GENERAUX

Art. 1 But

¹ La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population.

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 La loi s'applique 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 modalités particulières d'application.

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

¹ Sont exclus du champ d'application de la loi :

- 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 ;

Texte à l'issue des travaux de la commission

PROJET DE LOI sur la préservation du parc locatif (LPPL)

du 2 juillet 2014

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

décède

TITRE I PRINCIPES GENERAUX

Art. 1 But

¹ La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population.

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 La loi s'applique 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 modalités particulières d'application.

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

¹ Sont exclus du champ d'application de la loi :

- 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 ;

Projet du Conseil d'Etat

- 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 murs 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 de la présente loi 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.

TITRE II PROCEDURE 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'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 informe les locataires de la nature de son projet, du calendrier prévisionnel des travaux et de leurs répercussions prévisibles sur les loyers au plus tard lors du dépôt de la demande d'autorisation, selon le mode qu'il juge opportun.

Texte à l'issue des travaux de la commission

- 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 murs 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 de la présente loi 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.

TITRE II PROCEDURE 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'appartements isolés 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 informe par écrit les locataires titulaires du bail de la nature de son projet, du calendrier prévisionnel des travaux et de leurs répercussions prévisibles sur les loyers au plus tard lors du dépôt de la demande d'autorisation, ~~selon le mode qu'il juge opportun.~~

Projet du Conseil d'Etat

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.

**TITRE III TRAVAUX ET CHANGEMENT D'AFFECTION
DE LOGEMENTS LOUES**

Art. 10 Rénovation et transformation

¹ La rénovation au sens de la présente loi 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 de la présente loi 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.).

Texte à l'issue des travaux de la commission

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.

**TITRE III TRAVAUX ET CHANGEMENT D'AFFECTION
DE LOGEMENTS LOUES**

Art. 10 Rénovation et transformation

¹ La rénovation au sens de la présente loi 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 de la présente loi 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.).

Projet du Conseil d'Etat

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 1 al. 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 Changement d'affectation

¹ Le changement d'affectation au sens de la présente loi 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 des circonstances techniques le commandent, notamment lorsque l'immeuble nécessite des travaux importants et qu'ils permettent d'améliorer l'habitabilité des logements loués concernés ;
- 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.

Texte à l'issue des travaux de la commission

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 1 al. 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 Changement d'affectation

¹ Le changement d'affectation au sens de la présente loi 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 des circonstances techniques le commandent, notamment lorsque l'immeuble nécessite des travaux importants et qu'ils permettent d'améliorer l'habitabilité des logements loués concernés ou lorsque des normes concernant l'accessibilité de logements pour les handicapés ne sont pas respectées ;
- 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.

Projet du Conseil d'Etat

² Dans les cas visés sous litt. 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

¹ Le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, 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

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.

Texte à l'issue des travaux de la commission

² Dans les cas visés sous litt. 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

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

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.

Projet du Conseil d'Etat

Art. 18 Recours

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

TITRE IV ALIENATION DE LOGEMENTS LOUÉS

Art. 19 Aliénation

¹ L'aliénation au sens de la présente loi consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelle 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 :

- b. n'entre pas dans une catégorie à pénurie ou ;
- c. 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 ;
- d. 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 titre appartient au propriétaire et au locataire.

Texte à l'issue des travaux de la commission

Art. 18 Recours

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

TITRE IV ALIENATION DE LOGEMENTS LOUÉS

Art. 19 Aliénation

¹ L'aliénation au sens de la présente loi consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelle 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 b. n'entre pas dans une catégorie à pénurie ou ;
- b e. 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 d. 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 titre appartient au propriétaire et au locataire.

Projet du Conseil d'Etat

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.

TITRE 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 à la présente loi 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 :

- a. contrevient aux dispositions de la présente loi ;
- b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par la présente loi ;
- 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.

³ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.

Texte à l'issue des travaux de la commission

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.

TITRE 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 à la présente loi 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 :

- a. contrevient aux dispositions de la présente loi ;
- b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par la présente loi ;
- 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.

³ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.

Projet du Conseil d'Etat

TITRE VI DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 27 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'art. 11 al. 4.

Art. 28 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. 29 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

TITRE VI DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 27 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'art. 11 al. 4.

Art. 28 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. 29 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

EMPL 168 – Projet de loi modifiant celle du 6 mai 2006 sur l'énergie (LVLEne)

Texte actuel

Art. 39 Améliorations énergétiques et loyers

¹ En cas de rénovation ou transformation d'un bâtiment permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir, l'autorisation est accordée dans le cadre de l'article 4 de la loi 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.

Texte à l'issue des travaux de la commission

PROJET DE LOI modifiant celle du 6 mai 2006 sur l'énergie

du 2 juillet 2014

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

*Vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud
décrète*

Article premier

¹ La loi du 16 mai 2006 sur l'énergie est modifiée comme suit :

Art. 39 Améliorations énergétiques et loyers

¹ En cas de rénovation ou transformation d'un bâtiment permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir, l'autorisation est accordée dans le cadre de l'article 13 de la loi sur la préservation du parc locatif.

Art. 2

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

EMPL 169 – Projet de loi modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975 par l’initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements"

Texte actuel

TITRE I GÉNÉRALITÉS Chapitre II Tâches des communes

Art. 2

¹ Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.

² Les autorités communales doivent renseigner le département en charge du logement (ci-après : le département) au sujet de la situation du marché du logement sur leur territoire. Le département peut demander des rapports en tout temps.

Projet de l’initiative populaire

PROJET DE LOI modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975 par l’initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements"

du 2 juillet 2014

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l’article 102 de la loi du 16 mai 1989 sur l’exercice des droits politiques (LEDP)

décète

Article premier

¹ La loi du 9 septembre 1975 sur le logement est modifiée comme il suit :

TITRE I GÉNÉRALITÉS Chapitre II Tâches des communes

Art. 2

¹ Sans changement.

^{1bis} Les terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré peuvent être acquis de gré à gré ou, si le besoin en logements est avéré, par voie d'expropriation.

^{1ter} Dans le cas d'expropriation prévu à l'alinéa précédent, les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que si elles ne disposent pas elles-mêmes des terrains constructibles adéquats et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements à loyer modéré dans un délai de 5 ans à partir du moment où ces terrains sont devenus constructibles.

² Sans changement.

Art. 2a

¹ Pour atteindre les buts fixés à l'article 2, les communes consacrent annuellement un montant minimum d'investissements, calculé en francs par habitant. Plusieurs communes peuvent collaborer pour procéder aux investissements.

TITRE II **MESURES FINANCIÈRES**
Chapitre II **Garanties, emprunts, prêts et autres interventions des pouvoirs publics**

Art. 16

¹ Le Conseil d'Etat crée une institution dotée de la personnalité juridique ayant les tâches suivantes :

1. acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés ;
2. préparer ces terrains à leur destination finale, notamment par l'étude de plans d'extension ou de plans de quartier et la création de l'équipement et des raccordements nécessaires ;
3. céder ces terrains à des communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, ou particuliers, essentiellement pour la réalisation de logements à loyers modérés ; cette cession sera faite de préférence sous forme de droit de superficie, moyennant des garanties de longue durée quant à leur affectation selon les dispositions prévues aux articles 18 à 21 ;
4. acquérir exceptionnellement des immeubles bâtis en vue de les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ;
5. si l'intérêt public le requiert, construire exceptionnellement des immeubles et les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ci-dessus ;
6. gérer les immeubles qui n'ont pu être cédés ;
7. favoriser la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif, notamment par des prêts sous forme de terrains ou de financement des premières études, et coordonner leur action ;
8. assumer toutes autres tâches de préparation de terrains ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat lui confiera.

² Les fonds nécessaires à l'activité de cette institution lui seront fournis par des apports publics ou privés. Les apports de l'Etat sont limités par les dispositions de l'article 15.

TITRE II **MESURES FINANCIÈRES**
Chapitre II **Garanties, emprunts, prêts et autres interventions des pouvoirs publics**

Art. 16

¹ Sans changement.

^{1bis} L'institution dispose du droit d'expropriation prévu à l'article 2 alinéa 1bis et 1ter.

² Les fonds nécessaires à l'activité de cette institution proviennent :

- a. d'une contribution annuelle de l'Etat ;
- b. des contributions des communes conformément à l'article 2a alinéa 3 ;
- c. des dons, legs et autres contributions et, le cas échéant, de subventions fédérales.

^{2bis} Le Grand Conseil fixe par décret, selon les besoins et tous les deux ans, le montant minimum des investissements annuels pour l'Etat et les communes.

Texte actuel

³ Le Conseil d'Etat présente chaque année au Grand Conseil un rapport sur les opérations effectuées par l'institution.

⁴ Cette institution est garantie par l'Etat, qui en a la maîtrise juridique et économique.

TITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Projet de l'initiative populaire

Ce montant est fixé en francs par habitant.

³ Sans changement.

⁴ Sans changement.

TITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 39

¹ Le montant minimum des investissements annuels de l'Etat et des communes est fixé à Fr. 20.- chacun par habitant pour deux ans dès l'année de l'entrée en vigueur de la loi du (date d'adoption) modifiant la présente loi.

Il sera tenu compte des investissements consentis (aide à la pierre), des montants engagés (aide à la personne) et des cautionnements ou d'autres formes de garanties par les communes pendant les 5 ans précédant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 2

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.~~

² La présente loi entre en vigueur dès l'expiration du délai référendaire.

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

Le président :
P.-Y. Maillard

Le chancelier :
V. Grandjean

EMPL 169 – Projet de décret ordonnant la convocation du corps électoral pour se prononcer sur l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements" et sur son contre-projet

Projet du Conseil d'Etat

PROJET DE DÉCRET ordonnant la convocation du corps électoral pour se prononcer sur l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements" et sur son contre-projet

du 2 juillet 2014

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 78 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat
décrète

Art. 1

Les électeurs en matière cantonale seront convoqués par un arrêté du Conseil d'Etat afin de répondre à la question suivante :

a) Acceptez-vous l'initiative populaire "Stop à la pénurie de logements" qui propose de modifier la loi du 9 septembre 1975 sur le logement comme il suit

PROJET DE LOI

modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975 par l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements"

du

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 102 de la loi sur l'exercice des droits politiques du 16 mai 1989 (LEDP)

décrète

Article premier

La loi sur le logement du 9 septembre 1975 est modifiée comme il suit :

Art. 2

Al. 1 : sans changement.

Al. 1bis (nouveau) : Les terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré peuvent être acquis de gré à gré ou, si le besoin en logements est avéré, par voie d'expropriation.

Al. 1ter (nouveau) : Dans le cas d'expropriation prévu à l'alinéa précédent, les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que si elles ne disposent pas elles-mêmes des terrains constructibles adéquats et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements à loyer modéré dans un délai de 5 ans à partir du moment où ces terrains sont devenus constructibles.

Al. 2 : sans changement.

Art. 2a (nouveau)

Al. 1 : Pour atteindre les buts fixés à l'article 2, les communes consacrent annuellement un montant minimum d'investissements, calculé en francs par habitant. Plusieurs communes

Texte à l'issue des travaux de la commission

PROJET DE DÉCRET ordonnant la convocation du corps électoral pour se prononcer sur l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements" et sur son contre-projet

du 2 juillet 2014

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 78 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat
décrète

Art. 1

Les électeurs en matière cantonale seront convoqués par un arrêté du Conseil d'Etat afin de répondre à la question suivante :

a) Acceptez-vous l'initiative populaire "Stop à la pénurie de logements" qui propose de modifier la loi du 9 septembre 1975 sur le logement comme il suit

PROJET DE LOI

modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975 par l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements"

du

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 102 de la loi sur l'exercice des droits politiques du 16 mai 1989 (LEDP)

décrète

Article premier

La loi sur le logement du 9 septembre 1975 est modifiée comme il suit :

Art. 2

Al. 1 : sans changement.

Al. 1bis (nouveau) : Les terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré peuvent être acquis de gré à gré ou, si le besoin en logements est avéré, par voie d'expropriation.

Al. 1ter (nouveau) : Dans le cas d'expropriation prévu à l'alinéa précédent, les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que si elles ne disposent pas elles-mêmes des terrains constructibles adéquats et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements à loyer modéré dans un délai de 5 ans à partir du moment où ces terrains sont devenus constructibles.

Al. 2 : sans changement.

Art. 2a (nouveau)

Al. 1 : Pour atteindre les buts fixés à l'article 2, les communes consacrent annuellement un montant minimum d'investissements, calculé en francs par habitant. Plusieurs communes

Projet du Conseil d'Etat

peuvent collaborer pour procéder aux investissements.

Al. 2 : Le montant minimum des investissements annuels est au moins équivalent à celui de l'État.

Al. 3 : Les montants non investis sont versés à l'institution prévue par l'article 16 de la présente loi.

Al. 4 : Le règlement fixe les modalités du calcul du montant des investissements, notamment la manière dont les cautionnements et autres garanties sont pris en compte.

Art. 16

Al. 1 : sans changement.

Al. 1bis (nouveau) : L'institution dispose du droit d'expropriation prévu à l'article 2 alinéa 1bis et 1ter.

Al. 2 : Les fonds nécessaires à l'activité de cette institution proviennent :

- a. d'une contribution annuelle de l'État ;*
- b. des contributions des communes conformément à l'article 2a alinéa 3 ;*
- c. des dons, legs et autres contributions et, le cas échéant, de subventions fédérales.*

Al. 2bis (nouveau) : Le Grand Conseil fixe par décret, selon les besoins et tous les deux ans, le montant minimum des investissements annuels pour l'État et les communes.

Ce montant est fixé en francs par habitant.

Al. 3 à 4 : sans changement.

Art. 39 (nouveau)

Le montant minimum des investissements annuels de l'État et des communes est fixé à Fr. 20.- chacun par habitant pour deux ans dès l'année de l'entrée en vigueur de la loi du ... (date d'adoption) modifiant la présente loi.

Il sera tenu compte des investissements consentis (aide à la pierre), des montants engagés (aide à la personne) et des cautionnements ou d'autres formes de garanties par les communes pendant les 5 ans précédant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 2

Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

b) Acceptez-vous comme contre-projet du Grand Conseil les modifications légales suivantes :

PROJET DE LOI

modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

Texte à l'issue des travaux de la commission

peuvent collaborer pour procéder aux investissements.

Al. 2 : Le montant minimum des investissements annuels est au moins équivalent à celui de l'État.

Al. 3 : Les montants non investis sont versés à l'institution prévue par l'article 16 de la présente loi.

Al. 4 : Le règlement fixe les modalités du calcul du montant des investissements, notamment la manière dont les cautionnements et autres garanties sont pris en compte.

Art. 16

Al. 1 : sans changement.

Al. 1bis (nouveau) : L'institution dispose du droit d'expropriation prévu à l'article 2 alinéa 1bis et 1ter.

Al. 2 : Les fonds nécessaires à l'activité de cette institution proviennent :

- a. d'une contribution annuelle de l'État ;*
- b. des contributions des communes conformément à l'article 2a alinéa 3 ;*
- c. des dons, legs et autres contributions et, le cas échéant, de subventions fédérales.*

Al. 2bis (nouveau) : Le Grand Conseil fixe par décret, selon les besoins et tous les deux ans, le montant minimum des investissements annuels pour l'État et les communes.

Ce montant est fixé en francs par habitant.

Al. 3 à 4 : sans changement.

Art. 39 (nouveau)

Le montant minimum des investissements annuels de l'État et des communes est fixé à Fr. 20.- chacun par habitant pour deux ans dès l'année de l'entrée en vigueur de la loi du ... (date d'adoption) modifiant la présente loi.

Il sera tenu compte des investissements consentis (aide à la pierre), des montants engagés (aide à la personne) et des cautionnements ou d'autres formes de garanties par les communes pendant les 5 ans précédant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 2

La présente loi entre en vigueur dès son adoption par le corps électoral ou dès l'expiration du délai référendaire si elle est approuvée par le Grand Conseil. ~~Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.~~

b) Acceptez-vous comme contre-projet du Grand Conseil les modifications légales suivantes :

PROJET DE LOI

Loi du ... modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

Projet du Conseil d'Etat

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 est modifiée comme il suit :

Art. 47 Objet des plans et des règlements

¹Sans changement.

²Dans la mesure où elles sont adaptées au contexte local et aux besoins de la commune, les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir d'autres dispositions relatives :

1. sans changement ;
2. sans changement ;
3. sans changement ;
4. sans changement ;
5. sans changement ;
6. sans changement ;
7. sans changement ;
8. sans changement ;
9. sans changement ;
10. aux allègements concernant les conditions de construction, tels qu'un bonus d'occupation ou d'utilisation du sol en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire ou qu'un bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de logements d'utilité publique ;
11. sans changement ;
12. sans changement ;
13. sans changement ;
14. sans changement ;
15. aux mesures destinées à fixer des quotas de logements d'utilité publique dont la destination est garantie à long terme.

³Sans changement.

⁴Les communes peuvent demander la constitution en leur faveur de restrictions de droit public à la propriété qui doivent être mentionnées au registre foncier afin de garantir le respect des dispositions réglementaires.

Chapitre VI DROIT D'EMPTION ET DROIT DE PREEMPTION

SECTION I DROIT D'EMPTION

Art. 85b Principe et mise en œuvre

¹Lors 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 si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

²Le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité est voué sans retard à la construction. Si la commune ne réalise pas elle-même la construction, elle le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie.

³L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

Texte à l'issue des travaux de la commission

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 est modifiée comme il suit :

Art. 47 Objet des plans et des règlements

¹Sans changement.

²Dans la mesure où elles sont adaptées au contexte local et aux besoins de la commune, les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir d'autres dispositions relatives :

1. sans changement ;
2. sans changement ;
3. sans changement ;
4. sans changement ;
5. sans changement ;
6. sans changement ;
7. sans changement ;
8. sans changement ;
9. sans changement ;
10. aux allègements concernant les conditions de construction, tels qu'un bonus d'occupation ou d'utilisation du sol en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire ou qu'un bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de logements d'utilité publique ;
11. sans changement ;
12. sans changement ;
13. sans changement ;
14. sans changement ;
15. aux mesures destinées à fixer des quotas de logements d'utilité publique dont la destination est garantie à long terme.

³Sans changement.

⁴Les communes peuvent demander la constitution en leur faveur de restrictions de droit public à la propriété qui doivent être mentionnées au registre foncier afin de garantir le respect des dispositions réglementaires.

Chapitre VI DROIT D'EMPTION ET DROIT DE PREEMPTION

SECTION I DROIT D'EMPTION

Art. 85b Principe et mise en œuvre

¹Lors 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 si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

²Le 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.

³L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

Projet du Conseil d'Etat

SECTION II DROIT DE PRÉEMPTION

Art. 85c Principe

¹L'Etat et 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.

²Il ne peut s'exercer qu'aux fins de construire :

- a. des logements d'utilité publique ou
- b. des bâtiments liés à des activités économiques dans des pôles de développement reconnus d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal.

³Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses père et mère, à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

⁴Le droit de préemption pour les logements d'utilité publique ne peut s'exercer qu'en cas de pénurie de ceux-ci dans le district concerné.

Art. 85d Avis

¹Le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 85c 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.

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

³Lorsque l'Etat ou la commune envisagent d'exercer leur droit de préemption, ils entendent préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.

Art. 85e Décision

¹Dans un délai de 60 jours à compter de la notification de l'avis au sens de l'article 85d, le département en charge des opérations foncières ou la commune territoriale notifie aux parties liées par l'acte de vente leur décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte.

²En cas de renonciation à l'exercice du droit de préemption, le département en charge des opérations foncières ou la commune en avise les parties sans retard.

³Lorsque 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.

⁴En 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.

⁵Les 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

SECTION II DROIT DE PRÉEMPTION

Art. 85c Principe

¹L'Etat et 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.

²Il ne peut s'exercer qu'aux fins de construire :

- a. des logements d'utilité publique ou
- b. des bâtiments liés à des activités économiques dans des pôles de développement reconnus d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal.

³Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses père et mère, à son conjoint, ~~ou~~ à son partenaire enregistré ou à son concubin.

⁴Le droit de préemption pour les logements d'utilité publique ne peut s'exercer qu'en cas de pénurie ~~de ceux-ci~~ de logements dans le district concerné.

⁵L'Etat et les communes se coordonnent. S'ils entendent exercer tous les deux leur droit, celui de la commune est prioritaire.

⁶L'Etat et les communes peuvent renoncer à exercer leur droit de manière anticipée pour un immeuble ou plusieurs catégories d'immeubles.

Art. 85d Avis

¹Le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 85c 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.

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

³Lorsque l'Etat ou la commune envisagent d'exercer leur droit de préemption, ils entendent préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.

Art. 85e Décision

¹Dans un délai de 60 jours à compter de la notification de l'avis au sens de l'article 85d, le département en charge des opérations foncières ou la commune territoriale notifie aux parties liées par l'acte de vente leur décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte.

²En cas de renonciation à l'exercice du droit de préemption, le département en charge des opérations foncières ou la commune en avise les parties sans retard.

³Lorsque 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.

⁴En 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.

⁵Les 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.

Projet du Conseil d'Etat

Art. 85f Mise en oeuvre de la décision

¹Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.

²Si 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 des constructions mentionnées à l'article 85c, alinéa 2.

Art. 85g Droit de réméré

¹Le 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 obtenu de permis de construire dans un délai de 5 ans.

²Le droit de réméré est mentionné au registre foncier.

Chapitre IV Utilisation rationnelle de l'énergie et mesures incitatives pour l'économie d'énergie dans les constructions et pour la construction de logements d'utilité publique

Art. 97a Bonus lié à la construction de logements d'utilité publique

¹Dans 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 destinée à des logements d'utilité publique.

²Si le bonus énergétique prévu par l'article 97, alinéa 4, ou le bonus prévu par la réglementation communale pour des prestations d'intérêt public (art. 47 al. 2 ch. 10) ont été utilisés, le bonus prévu à l'alinéa premier est diminué d'autant.

³Le bonus prévu par l'alinéa premier et celui prévu par la réglementation communale pour les logements d'utilité publique ne peuvent être cumulés.

Texte à l'issue des travaux de la commission

Art. 85f Mise en oeuvre de la décision

¹Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.

²Si 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 des constructions mentionnées à l'article 85c, alinéa 2.

Art. 85g Droit de réméré

¹Le 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 obtenu de permis de construire dans un délai de 5 ans~~ 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.

²Le droit de réméré s'exerce au prix de vente payé par l'Etat ou la commune.

³Le droit de réméré est mentionné au registre foncier.

Art. 85h Droit d'emption de l'acquéreur évincé

L'acquéreur évincé dispose d'un droit d'emption si l'autorité compétence 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.

²Le droit d'emption s'exerce au prix de vente payé par l'Etat ou la commune.

³Le 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 initiale

⁴Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Chapitre IV Utilisation rationnelle de l'énergie et mesures incitatives pour l'économie d'énergie dans les constructions et pour la construction de logements d'utilité publique

Art. 97a Bonus lié à la construction de logements d'utilité publique

¹Dans 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 destinée à des logements d'utilité publique.

²Si le bonus ~~énergétique~~ prévu par la réglementation communale pour les prestations d'intérêt public à l'art. 47 al. 2 ch. 10 a été utilisé, le bonus prévu à l'alinéa premier est diminué d'autant. ~~par l'article 97, alinéa 4, ou le bonus prévu par la réglementation communale pour des prestations d'intérêt public (art. 47 al. 2 ch. 10) ont été utilisés, le bonus prévu à l'alinéa premier est diminué d'autant.~~

³Même si le bonus énergétique prévu à l'art 97, al.4, a été utilisé, le bonus prévu à l'alinéa 1^{er} n'est pas diminué.

~~⁴Le bonus prévu par l'alinéa premier et celui prévu par la réglementation communale pour les logements d'utilité publique ne peuvent être cumulés.~~

Projet du Conseil d'Etat

Art. 118 Péremption retrait de permis

¹Le permis de construire est périmé si, dans le délai de trois ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

²La municipalité peut en prolonger, à deux reprises, la validité d'une année si les circonstances le justifient.

³Sans changement.

⁴Sans changement.

Art. 2

¹Les articles 85c et suivants n'entrent en vigueur que 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. 3

¹Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

PROJET DE LOI

modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

¹La loi sur le logement du 9 septembre 1975 est modifiée comme il suit :

Art. 11a

¹Les logements subventionnés, protégés, pour étudiants et à loyer abordable selon l'alinéa 2, sont considérés comme des logements d'utilité publique.

²Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

1. il fait partie d'un immeuble comportant au moins quatre logements,
2. il est destiné à la location à long terme,
3. il respecte, par type d'appartements, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

³Le 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

Texte à l'issue des travaux de la commission

Art. 118 Péremption ou retrait de permis

¹Le permis de construire est périmé si, dans le délai de trois ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

²La municipalité peut en prolonger, à deux reprises, la validité d'une année si les circonstances le justifient.

³Sans changement.

⁴Sans changement.

Art. 2

¹Les articles 85c et suivants n'entrent en vigueur que 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. 3

~~¹Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.~~

¹La modification des alinéas 1 et 2 de l'article 118 est applicable aux permis de construire délivrés avant l'entrée en vigueur de la présente loi et pas encore périmés. Si la municipalité a déjà accordé une prolongation du permis de construire, elle pourra en prolonger encore à deux reprises la validité d'une année.

Art. 4

~~¹Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.~~

PROJET DE LOI

Loi du ... modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

¹La loi sur le logement du 9 septembre 1975 est modifiée comme il suit :

Art. 11a

¹Les logements subventionnés, protégés, pour étudiants et à loyer abordable selon l'alinéa 2, sont considérés comme des logements d'utilité publique.

²Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

1. il fait partie d'un immeuble comportant au moins quatre logements,
2. il est destiné à la location à long terme,
3. il respecte, par type d'appartements, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

³Le 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

Projet du Conseil d'Etat

propriétaire demeurent en cas d'aliénation de l'immeuble. Les mécanismes prévus aux alinéas 1 à 4 de l'article 20 sont applicables par analogie.

1Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.

2Les 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.

Art. 12

1Sans changement.

2Cette aide pourra être octroyée tant aux entités de droit privé ou public qu'aux particuliers. L'entité doit disposer de la personnalité morale.

3Sans changement.

4Sans changement.

Art. 33

1Les infractions à la présente loi, ainsi qu'à ses dispositions d'application générales ou spéciales, sont passibles d'une amende de deux cents à quarante mille francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur la répression des contraventions.

2Sans changement.

3Sans changement.

4Sans changement.

5Les sanctions prévues aux alinéas 1 et 4 sont applicables aux logements reconnus d'utilité publique lorsque :

- a. des indications incomplètes, inexactes ou fallacieuses sont données à l'autorité compétente afin d'obtenir la reconnaissance du caractère de logement d'utilité publique ;
- b. les conditions mentionnées à l'article 11a, alinéa 2, ne sont pas respectées.

Art. 2

1Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

c) Si l'initiative ou le contre-projet sont acceptés par le peuple, est-ce l'initiative ou le contre-projet qui doit entrer en vigueur ?

Art. 2

1Le Grand Conseil recommande au peuple de rejeter l'initiative et d'accepter le contre-projet.

Art. 3

1En cas de retrait de l'initiative, le contre-projet devient loi et est soumis au référendum facultatif.

Art. 4

1Le résultat de la votation sera communiqué au Grand Conseil.

Texte à l'issue des travaux de la commission

propriétaire demeurent en cas d'aliénation de l'immeuble. Les mécanismes prévus aux alinéas 1 à 4 de l'article 20 sont applicables par analogie.

1Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.

2Les 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.

Art. 12

1Sans changement.

2Cette aide pourra être octroyée tant aux entités de droit privé ou public qu'aux particuliers. L'entité doit disposer de la personnalité morale.

3Sans changement.

4Sans changement.

Art. 33

1Les infractions à la présente loi, ainsi qu'à ses dispositions d'application générales ou spéciales, sont passibles d'une amende de ~~deux cents~~ mille à quarante mille francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur la répression des contraventions.

2Sans changement.

3Sans changement.

4Sans changement.

5Les sanctions prévues aux alinéas 1 et 4 sont applicables aux logements reconnus d'utilité publique lorsque :

- a. des indications incomplètes, inexactes ou fallacieuses sont données à l'autorité compétente afin d'obtenir la reconnaissance du caractère de logement d'utilité publique ;
- b. les conditions mentionnées à l'article 11a, alinéa 2, ne sont pas respectées.

Art. 2

1Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

c) Si l'initiative ou le contre-projet sont acceptés par le peuple, est-ce l'initiative ou le contre-projet qui doit entrer en vigueur ?

Art. 2

1Le Grand Conseil recommande au peuple de rejeter l'initiative et d'accepter le contre-projet.

Art. 3

1En cas de retrait de l'initiative, le contre-projet devient loi et est soumis au référendum facultatif.

Art. 4

1Le résultat de la votation sera communiqué au Grand Conseil.

Projet du Conseil d'Etat

Art. 5

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de la publication et de l'exécution du présent décret.
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

Art. 5

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de la publication et de l'exécution du présent décret.
Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 2 juillet 2014.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean