



## Consultation

### Projet de réponse, état au 23 mars 2014

concernant le contre-projet à l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements" et l'EMPL complémentaire à la loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

---

Merci de renvoyer ce questionnaire d'ici au vendredi 28 mars 2014, par voie électronique, à l'adresse [info.logement@vd.ch](mailto:info.logement@vd.ch) – ou par la poste à l'adresse suivante : Etat de Vaud, Division Logement, Rue Caroline 11 bis, 1014 Lausanne. Les entités qui demandent une entrevue avec la Cheffe de département sont priées de venir avec leur détermination écrite.

**Autorité/Organisation : Les Verts vaudois**

Responsable à contacter en cas de question :

Nom : Bally

Prénom : Alexis

Adresse : Ch. des Vosges 16

NP : 1009

Commune : Pully

Téléphone 021 729 97 31

email : [alexisbally@bluewin.ch](mailto:alexisbally@bluewin.ch)

## I. Contre-projet à l'initiative populaire cantonale « Stop à la pénurie de logements »

La première partie de la consultation concerne le contre-projet à l'initiative populaire cantonale « Stop à la pénurie de logements » qui implique une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de la loi sur le logement (LL).

### Appréciation générale du projet

1.	Etes-vous, de manière générale, favorable au contre-projet proposé à l'initiative populaire cantonale « Stop à la pénurie de logements » ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
<p><i>Commentaire</i> : de manière générale, les Verts sont favorables aux mesures de promotion du logement proposées dans le contre-projet (CP par la suite) à l'initiative ASLOCA. Il nous semble cependant que ces mesures sont de nature différente de celles de l'initiative et n'impliquent pas, de facto, le rejet de celle-ci. Nous serions au contraire tentés de dire qu'initiative et CP sont complémentaires. Ainsi, certaines mesures du CP dépendent par trop de la bonne volonté des acteurs concernés et se verraient avantageusement complétées par les dispositions de l'initiative.</p> <p>A propos de la liste des organismes consultés : nous nous étonnons de ne pas y trouver d'associations de protection de l'environnement. Toute construction présente un impact sur l'environnement, sur l'aménagement du territoire et génère des besoins en transports, en énergie, etc.. Ces associations auraient certainement un mot à dire sur ce projet.</p>		

### Notion de logements d'utilité publique (LUP)

2.	Etes-vous favorable à la notion de logements d'utilité publique définie à l'art. 11a al. 1 du projet de modification de la loi sur le logement (LL) ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
<p><i>Commentaire</i> : entièrement. Tant par le fait que cette notion de logement d'utilité publique (LUP ci-après) soit enfin définie que par le contenu de l'article 11a, par le principe d'un contrôle et par les sanctions en cas d'inobservation des dispositions de la loi. Nous espérons que le règlement d'application sera suffisamment clair pour rendre le contrôle réellement opérant.</p> <p>D'autre part, les critères d'accès à ces LUP sont des éléments importants. Ils mériteraient d'être décrits dans le cadre de cette consultation, même s'ils sont destinés à être précisés par voie réglementaire.</p>		

**Incitation à la planification de logements d'utilité publique par le dimensionnement de la zone à bâtir**

3.	<p>Le Conseil d'Etat envisage des mesures incitatives telles que la possibilité d'assouplir les règles de dimensionnement de la zone à bâtir hors des centres (règle des 15% de la mesure A11 du plan directeur cantonal) pour les régions ou les communes qui planifient des logements d'utilité publique, notamment des logements à loyer abordable, de manière proportionnée (pas de projet de disposition légale encore préparé).</p> <p>Etes-vous favorable à ce qu'une disposition de ce type soit élaborée en discussion avec les milieux intéressés et selon quelles modalités ?</p>	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
<p><i>Commentaire</i> : non. Cela va à l'encontre de l'objectif du PDCn de maintenir le poids démographique des centres (centres au sens du Plan directeur cantonal, soit centres cantonaux, régionaux et locaux) et d'y absorber l'essentiel de l'accroissement de la population vaudoise. La construction de LUP hors centres rendue possible par un assouplissement de la mesure A11 va encore renforcer la tendance actuelle à fuir les centres, tendance provoquée par les coûts du logement, avec la mobilité contrainte qui en est la conséquence. C'est bien dans les centres que l'accent doit être porté s'agissant de la construction de LUP.</p>		

**Bonus pour les LUP**

4.	<p>Pour inciter les propriétaires à créer des logements d'utilité publique, le projet de modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions permet l'octroi de bonus à la mesure de l'utilisation du sol (art. 47 al. 2 ch. 10 et 97a LATC). Y êtes-vous favorable ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
<p><i>Commentaire</i> : il nous semble tout d'abord que l'énoncé de la question n'est pas cohérent avec l'article cité. En effet, d'après ch. 10, le bonus <b>d'utilisation du sol</b> est accordé en compensation de prestations d'intérêt public (p.ex. cession de terrain) alors que le bonus de <b>surface brute de plancher</b>, lui, est accordé pour la réalisation de LUP.</p> <p>Ceci dit, nous sommes favorables à ce dernier bonus comme incitation à construire des LUP.</p>		

**Quotas de LUP**

5.	<p>Les communes auront la possibilité d'imposer des quotas dans leurs règlements d'urbanisme (art. 47 al. 2 ch. 15 LATC). Y êtes-vous favorable ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
----	---	---

	<p><i>Commentaire:</i> oui. Mais l'effet de cette disposition dépendra de la bonne volonté des autorités communales. Un quota de LUP implique une proportion plus élevée de contribuables moins « intéressants ». La concurrence entre communes est toujours vive pour attirer les bons contribuables et il n'est pas certain que les exécutifs communaux soient très motivés pour utiliser cette possibilité.</p> <p>D'autre part, nous suggérons que soient repris les art. 36, al.1 lettre b) et 41, al. 1 lettre c) de l'avant-projet de modification de la LATC, mis en consultation en 2011, à savoir : « Le plan directeur communal/régional indique (...) les moyens pour répondre à la pluralité des besoins en logement, notamment en logements d'utilité publique. »</p>
--	---

### Droit d'emption contractuel

6.	<p>Pour lutter contre la thésaurisation du sol, un droit d'emption contractuel pourrait être conclu lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation (art. 85b LATC).</p> <p>Il permettrait à la commune d'acheter des terrains qui n'auraient pas été construits dans le délai fixé par convention.</p> <p>Etes-vous favorable à cet instrument ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> OUI</p> <p><input type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> Sans avis</p>
	<p><i>Commentaire:</i> le pouvoir de mettre ou non des terrains en zone à bâtir donne un certain poids aux autorités pour négocier des conventions et, le cas échéant, acquérir des terrains ... pour autant que les propriétaires concernés soient disposés à vendre. De portée limitée, cette mesure peut être utile.</p>	

### Droit de préemption

7.	<p>Etes-vous favorable à l'introduction d'un droit de préemption légal pour permettre à l'Etat et aux communes d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée (art. 85c LATC)?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> OUI</p> <p><input type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> Sans avis</p>
	<p><i>Commentaire:</i> oui, tout en estimant sa portée limitée. Celle-ci dépend de la volonté de vendre des propriétaires et ne laisse aux autorités quasi aucune marge de discussion sur les prix.</p>	

### Cas d'exercice du droit de préemption

8.	<p>Le droit de préemption ne peut être exercé que pour permettre la construction de logements d'utilité publique ou de bâtiments liés à des activités économiques dans des pôles de développement reconnus d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal (art. 85c al. 2 LATC).</p> <p>Etes-vous favorable à cette disposition ?</p>	<p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> Sans avis</p>
----	--	--

	<p>Etes-vous favorable à ce que le droit de préemption soit limité, en ce qui concerne les LUP, aux districts où sévit la pénurie de logements (art. 85c al. 4 LATC) ?</p>	<p><input type="checkbox"/> OUI  <input checked="" type="checkbox"/> NON  <input type="checkbox"/> Sans avis</p>
<p><i>Commentaire</i> : non, nous demandons que l'obligation de construire soit modifiée.</p> <p>Certes, les modifications de lois proposées dans cette consultation sont destinées à favoriser la construction de logements, en particulier de LUP. Mais les mesures dans ce sens ne peuvent être dissociées de l'aménagement du territoire en général. Dans nos centres, le besoin d'espaces verts (ainsi que d'espaces communs en général) accessibles au public est vital, notamment pour faire « passer la pilule » de la densification et pour inciter les gens à (re)venir habiter en ville. C'est d'ailleurs souligné dans PALM 2012 qui accorde une place importante au maintien et à la création d'espaces verts (parcs, jardins urbains, etc..) de qualité. C'est pourquoi au sein des zones à bâtir déjà légalisées, nous estimons que le droit de préemption doit aussi permettre aux communes d'acquérir des terrains pour aménager des espaces verts, sans qu'il y ait obligation absolue d'y construire, comme le prévoit cet article. Et ceci même là où sévit la pénurie de logements.</p> <p>Nous proposons donc de modifier l'al. 2 comme suit :</p> <p>Il ne peut s'exercer qu'aux fins de construire ou d'aménager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Des logements d'utilité publique ou</li> <li>b. <i>des espaces verts ou</i></li> <li>c. des bâtiments liés à des activités économiques (...)</li> </ul> <p>D'autre part, nous estimons que le droit de préemption doit pouvoir s'exercer partout, ne serait-ce que comme moyen, pour les communes, d'accroître leur maîtrise du foncier. Moyen certes limité en portée (voir plus haut).</p> <p>Autre avantage du droit de préemption tel que prévu dans ce projet: la commune est avisée d'une vente tout en n'étant pas obligée d'acquérir (art. 85d).</p>		

### **Prolongation de la durée de validité du permis de construire**

<p>9.</p>	<p>Etes-vous favorable à une augmentation de la durée de validité du permis de construire, telle que prévue par le projet (art. 118 al. 1 et 2 LATC) ?</p> <p>Le délai de péremption passe de deux à trois ans et peut être prolongé deux fois d'une année (au lieu d'une fois).</p>	<p><input type="checkbox"/> OUI  <input checked="" type="checkbox"/> NON  <input type="checkbox"/> Sans avis</p>
<p><i>Commentaire</i>: nous estimons le délai total trop long (5 ans) et proposons de garder les 2 ans actuels tout en autorisant 2 prolongations. .</p>		

## II. Loi sur la préservation du parc locatif vaudois

La deuxième partie de la consultation concerne l'EMPL complémentaire sur la préservation du parc locatif (LPPL).

Compte tenu de la pénurie de logements sévère et durable qui touche le canton depuis plus de dix ans, le Conseil d'Etat estime que le régime actuel de surveillance administrative doit être maintenu sur le parc locatif, en cas de travaux ou d'aliénation portant sur des appartements loués, mais qu'il doit par contre être allégé quand le taux de pénurie passe au-dessus de 1 %. Dès 1,5 % de pénurie, le régime de surveillance ne s'applique pas. Ce nouveau dispositif de contrôle prend la forme du projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL), amendé par rapport à un premier projet soumis au Grand Conseil en juin 2011.

### Appréciation générale du projet

10.	Etes-vous, de manière générale, favorable aux modifications apportées par l'EMPL complémentaire sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL) ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI mais... <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
	<p><i>Commentaire</i> : nous saluons le fait que dans cette refonte de la LDTR et de la LAAL en une seule loi, le but initial ait été maintenu , à savoir la conservation d'un parc locatif répondant aux besoins de la population. Nous demandons cependant que la notion d'accessibilité soit introduite dans l'article 1.</p> <p>Notre réserve : dans les articles suivants, par petites touches, les dispositions des lois originales sont affaiblies.</p>	

### Régime de contrôle différencié en fonction du taux de pénurie

11.	L'article 2 LPPL instaure un régime de contrôle différencié en fonction du taux de pénurie : le régime d'autorisation est allégé lorsque le taux de vacance est supérieur à 1%, voire supprimé lorsque ce taux est supérieur à 1,5%, tandis que le régime actuel est maintenu lorsque le taux de pénurie est inférieur à 1%. Etes-vous favorable à la modification proposée ?	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> sans avis
	<p><i>Commentaire</i> : non. Il est généralement admis qu'il y a pénurie dès que le taux de vacance est inférieur à 1,5%. Le régime différencié prévu ici ne vise qu'à affaiblir les dispositions des lois originales.</p> <p>Par ailleurs, nous estimons que la loi devrait s'étendre à l'ensemble du canton, sans laisser aux communes la possibilité d'y échapper.</p>	

### Pourcentage de référence différent pour une dispense d'autorisation

12.	L'article 11 LPPL instaure un pourcentage de référence différent pour obtenir une dispense d'autorisation, à savoir 30% de la valeur à neuf de l'assurance incendie lorsque la pénurie est comprise entre 1 et 1,5% et 20% en cas de pénurie prononcée. Etes-vous favorable à la modification proposée ?	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
<p><i>Commentaire</i> : non. Ici aussi, la différenciation ne se justifie pas et, comme nous l'avons déjà signalé lors de la consultation sur l'avant-projet LPPL, nous estimons que le pourcentage de 30% de la valeur à neuf pour une rénovation dite « de faible importance » est trop élevé. Nous demandons le retour aux 20% de la loi originale.</p>		

### Exclusion du contrôle de types de logements selon des critères objectifs

13.	L'art. 3 LPPL exclut certains types de logements selon des critères objectifs (nombre de pièces, valeur ECA, etc.). Etes-vous favorable à la modification proposée ?	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> sans avis
<p><i>Commentaire</i> : non. L'article affaiblit de manière trop importante et injustifiée la portée des lois actuelles. Sous lettre a), seuls les immeubles comprenant 2 logements devraient pouvoir être exclus. Sous lettre d), la valeur à 9 ECA est trop basse et devrait être augmentée à 1000.-/m3. Sous lettre d), seuls les logements luxueux de 6 pièces et plus devraient pouvoir être exclus. Des logements modestes de 6 pièces peuvent répondre aux besoins de familles nombreuses ou d'étudiants en colocation.</p>		

### Rénovation d'objets isolés

14.	L'art. 6 LPPL introduit une procédure simplifiée pour la rénovation d'objets isolés. Etes-vous favorable à la modification proposée ?	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> sans avis
<p><i>Commentaire</i> : non. La commune doit rester informée, même dans ce cas. Ne serait-ce que pour permettre la surveillance du chantier</p>		

### Devoir d'information

15.	Etes-vous favorable à l'introduction dans l'art. 6 LPPL d'un devoir d'information aux locataires portant sur la nature, le calendrier prévisionnel et les hausses prévisibles consécutives aux travaux ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
<p><i>Commentaire</i> : oui, tout à fait. Nous saluons cette avancée du projet de loi.</p>		

**Logement créé dans un bureau et réaffectation en bureau**

16.	L'article 12 LPPL prévoit qu'aucune demande n'est nécessaire lorsqu'un logement créé dans un bureau est réaffecté en bureau dans les dix ans suivant sa création. Etes-vous favorable à la modification proposée ?	X OUI mais... <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Sans avis
	<i>Commentaire</i> : réserve sur le délai. Après 10 ans, un logement créé dans un bureau peut être considéré durablement comme un logement et sa réaffectation en bureau comme la perte d'un logement. Le délai devrait être ramené à 5 ans.	