

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

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>PROJET DE LOI</p> <p>modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985</p> <p>LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD</p> <p>vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat</p> <p><i>décrète</i></p> <p>Article premier</p> <p>¹ La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 est modifiée comme il suit :</p>	
<p>Art. 47 Objet des plans et des règlements</p> <p>¹ Sous réserve des dispositions spéciales des lois et des règlements cantonaux, les plans et les règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. La mesure de l'utilisation du sol s'exprime par le coefficient d'utilisation du sol, ou par le coefficient de masse, ou par la référence aux volumes construits ou à la génération de trafic, ou par toute autre disposition permettant de la déterminer.</p>	<p>Art. 47 Objet des plans et des règlements</p> <p>¹ Sans changement.</p> <p>² Dans 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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sans changement ; 2. sans changement ; 3. sans changement ; 4. sans changement ; 5. sans changement ; 6. sans changement ; 	<p>Pour inciter à la création de logements d'utilité publique, les chiffres 10 et 15 de l'art. 47 LATC sont modifiés pour donner la possibilité aux communes d'introduire des mesures pour répondre à la demande de besoins en logements, notamment en logements d'utilité publique. La notion de logements d'utilité publique est définie à l'article 11a LL.</p> <p>Les communes ont ainsi la possibilité d'octroyer un bonus d'occupation ou d'utilisation du sol en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire. Cela</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>7. sans changement ;</p> <p>8. sans changement ;</p> <p>9. sans changement ;</p> <p>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 ;</p> <p>11. sans changement ;</p> <p>12. sans changement ;</p> <p>13. sans changement ;</p> <p>14. sans changement ;</p> <p>15. aux mesures destinées à fixer des quotas de logements d'utilité publique dont la destination est garantie à long terme.</p> <p>³ Sans changement.</p> <p>⁴ Les 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.</p>	<p>suppose que le propriétaire qui en bénéficie ait effectué une prestation en faveur de la collectivité publique. Il s'agit par exemple d'une cession de terrains en vue de la réalisation d'infrastructures publiques (routes) ou pour l'aménagement d'un jardin public.</p> <p>Les communes peuvent également fixer des quotas de logements d'utilité publique et récompenser par des bonus de surface brute de plancher habitable de l'ordre de 10%, la réalisation de bâtiments destinés à des logements d'utilité publique. Un bonus supérieur à 10%, de l'ordre de 20 ou 25% par exemple, viderait de sa substance la mesure de l'utilisation du sol (cf. art. 97a LATC et ses commentaires).</p> <p>Les conditions de l'article 97a LATC, alinéa 1, sont applicables par analogie au bonus prévu par la réglementation communale. Par ailleurs, celui-ci ne peut être cumulé avec le bonus prévu directement par la loi en cas de réalisation de logements d'utilité publique dans des zones à bâtir déjà légalisées (art. 97a).</p> <p>Les communes peuvent faire inscrire au registre foncier les quotas de logements d'utilité publique et les conditions pour bénéficier du bonus lié à de telles constructions.</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>Chapitre VI DROIT D'EMPTION ET DROIT DE PREEMPTION</p> <p><i>SECTION I DROIT D'EMPTION</i></p> <p>Art. 85b Principe et mise en oeuvre</p> <p>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 si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.</p> <p>² Le 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.</p> <p>³ L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.</p>	<p>Le droit d'emption qui est prévu à l'art. 85b LATC est un droit d'emption conventionnel ; lorsqu'une commune envisage de faire passer certains terrains en zone à bâtir ou d'en augmenter sensiblement les possibilités de bâtir, elle peut conclure un droit d'emption avec les propriétaires bénéficiaires du classement, se donnant le droit d'acquérir leur terrain si ces derniers ne construisent pas à l'échéance d'un certain délai (5 à 10 ans). Ce droit d'emption a pour but d'éviter la thésaurisation des terrains sur lesquels sont octroyés de nouveaux droits à bâtir. De manière conséquente, l'art. 85b al. 2 LATC soumet également la commune qui a acquis un terrain par cette voie à l'obligation de construire. En outre, comme l'instrument de l'obligation de construire ne doit pas être un moyen pour une collectivité publique d'accroître son patrimoine immobilier, il est prévu qu'un droit de superficie devra en principe être octroyé à un tiers. Ces restrictions de droit public à la propriété doivent être mentionnées au registre foncier.</p>
	<p><i>SECTION II DROIT DE PRÉEMPTION</i></p> <p>Art. 85c Principe</p> <p>¹ L'Etat et les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis</p>	<p>Un droit de préemption est introduit. Ce droit permet à l'Etat et aux communes de se porter acquéreur de biens-fonds en cas de vente de ceux-ci à un tiers acquéreur, afin de construire des logements d'utilité publique ou des</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.</p> <p>² Il ne peut s'exercer qu'aux fins de construire :</p> <p>a. des logements d'utilité publique ou</p> <p>b. des bâtiments liés à des activités économiques dans des pôles de développement reconnus d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal.</p> <p>³ Le 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.</p> <p>⁴ Le 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.</p>	<p>bâtiments liés à des activités économiques dans des pôles de développement reconnus d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal. Le droit de préemption ne peut pas s'exercer en cas de vente aux descendants du propriétaire, à ses père et mère, à son conjoint ou à son partenaire enregistré. Le droit de préemption pour les logements d'utilité publique ne peut être exercé que dans les districts où sévit la pénurie de logements, à savoir les districts où le taux de vacance est inférieur à 1,5 %.</p>
	<p>Art. 85d Avis</p> <p>¹ Le 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.</p> <p>² Le propriétaire doit également aviser immédiatement le département en charge des opérations foncières et la commune territoriale en cas de promesse de vente.</p> <p>³ Lorsque l'Etat ou la commune envisagent d'exercer leur droit de préemption, ils entendent préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.</p>	<p>L'avis doit être donné au préempteur (Etat et commune territoriale) en cas de vente ou d'acte juridique équivalant économiquement à une vente telle que la dation en paiement, les enchères volontaires, publiques ou privées, ou encore la constitution d'un droit de superficie à seule fin d'éviter le droit de préemption. L'avis doit être notifié immédiatement ou au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier. L'alinéa 2 prévoit également la notification d'un avis pour la promesse de vente ou la vente à terme. L'avis est donné dans ce cas immédiatement.</p>
a.	<p>Art. 85e Décision</p> <p>¹ Dans un délai de 60 jours à compter de la notification de l'avis au sens de l'article 85d, le département en charge des</p>	<p>Dans un délai de 60 jours dès la notification de l'avis au sens de l'article 85d, l'Etat et la commune territoriale</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>opérations foncières ou la commune territoriale notifient aux parties liées par l'acte de vente leur décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte.</p> <p>² 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.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ 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.</p>	<p>doivent notifier leur décision au sujet de l'exercice du droit de préemption ou du renoncement à celui-ci.</p> <p>Les alinéas 3 et 4 prévoient le remboursement des frais encourus par l'acquéreur évincé.</p>
	<p>Art. 85f Mise en oeuvre de la décision</p> <p>¹ Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.</p> <p>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 des constructions mentionnées à l'article 85c, alinéa 2.</p>	<p>Si le préempteur ne réalise pas rapidement la construction (al. 1), il doit mettre à disposition le bien-fonds par voie d'adjudication publique à un tiers, en principe sous forme de droit de superficie, pour qu'il puisse être construit. L'expression "en principe" indique qu'une autre solution pourrait être préférée à la constitution d'un droit de superficie, comme le transfert du bien-fonds (al. 2).</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>Art. 85g Droit de réméré</p> <p>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 obtenu de permis de construire dans un délai de 5 ans.</p> <p>² Le droit de réméré est mentionné au registre foncier.</p>	<p>Un droit de réméré est introduit. Ce droit est accordé au propriétaire contre qui un droit de préemption aura été exercé par l'Etat ou la commune. Il s'agit d'un droit de rachat qu'il peut exercer si, dans un délai de 5 ans, le bien-fonds n'est pas mis à disposition d'un tiers ou si le promettant n'a pas obtenu de permis de construire. Le droit de réméré s'exerce à la valeur du droit de préemption. En d'autres termes, si le terrain venait à prendre de la valeur durant le délai de 5 ans, la plus-value bénéficierait au propriétaire, puisqu'il devrait payer le prix exercé lors du droit de préemption.</p>
<p>Chapitre IV Utilisation rationnelle et économie d'énergie dans les constructions</p>	<p>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</p>	
	<p>Art. 97a Bonus lié à la construction de logements d'utilité publique</p> <p>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 les conditions cumulatives suivantes sont remplies :</p> <p>a. au moins 15 % de la surface brute de plancher habitable est destinée à des logements d'utilité publique et</p> <p>b. au moins 4 logements d'utilité publique sont construits par bâtiment.</p>	<p>Pour les bâtiments se situant dans des zones à bâtir déjà légalisées, il est prévu un bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable pour autant que les conditions mentionnées à l'alinéa premier soient respectées. Ce bonus ne peut se cumuler avec celui prévu par la commune dans sa réglementation communale (art. 47 al. 2 ch. 10 en vigueur et al. 2 de l'art. 97a du projet). Il sera diminué d'autant s'il a déjà été fait usage du bonus énergétique ou du bonus prévu par la</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>² Si 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.</p> <p>³ Le bonus prévu par l'alinéa premier et celui prévu par la réglementation communale pour les logements d'utilité publique ne peuvent être cumulés.</p>	<p>réglementation communale en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire. Un bonus supérieur à 10%, de l'ordre de 20 ou 25% par exemple, viderait de sa substance la mesure de l'utilisation du sol. Une telle augmentation ne serait plus en cohérence avec les autres dispositions réglementaires (hauteur, distance aux limites, etc.).</p>
<p>Art. 118 Péremption retrait de permis</p> <p>¹ Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.</p> <p>² La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.</p> <p>³ Le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels ; la municipalité ou, à défaut, le département peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.</p> <p>⁴ La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales.</p>	<p>Art. 118 Péremption retrait de permis</p> <p>¹ Le permis de construire est périmé si, dans le délai de trois ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.</p> <p>² La municipalité peut en prolonger, à deux reprises, la validité d'une année si les circonstances le justifient.</p> <p>³ Sans changement.</p> <p>⁴ Sans changement.</p>	<p>Les modifications des alinéas 1 et 2 donnent suite au postulat du député Volet. La durée de validité du permis de construire est prolongée d'une année (al. 1). La municipalité pourra prolonger la durée de validité du permis de construire d'une année à deux reprises (al. 2). Cette prolongation d'une année supplémentaire devra également être justifiée.</p> <p>Cet assouplissement est intégré dans le contre-projet à l'initiative car il va permettre, en cas de difficultés à réaliser tout de suite le projet de construction de logements, de le faire dans un temps plus long. Le propriétaire n'aura donc pas la nécessité de recommencer la procédure de demande de permis de construire.</p>
	<p>Art. 2</p> <p>¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente</p>	

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	loi. Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.	
	<p>PROJET DE LOI</p> <p>modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975</p> <p>LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD</p> <p>vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat</p> <p><i>décète</i></p> <p>Article premier</p> <p>¹ La loi sur le logement du 9 septembre 1975 est modifiée comme il suit :</p>	
	<p>Art. 11a</p> <p>¹ Le logement est d'utilité publique lorsque :</p> <p>a. il bénéficie d'une des mesures d'aide selon les articles 12 ss de la présente loi ou</p> <p>b. il respecte les conditions cumulatives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 les limites de coûts et de loyers ou de revenu locatif fixées par l'Etat, 4. il respecte des critères techniques, tels que la surface, les volumes, les typologies et l'équipement fixés par l'Etat. 	<p>L'introduction dans la LATC de mesures relatives aux logements d'utilité publique (art. 24a, 47 al. 2 ch. 10 et 15 LATC) nécessite la définition de ce type de logements. Pour respecter la systématique légale, il est proposé d'introduire la définition des logements d'utilité publique (LUP) à l'article 11a nouveau. L'art. 11a al. 1 lettre a fixe le principe selon lequel les logements construits ou rénovés avec une aide financière de l'Etat prévue aux articles 12 ss LL sont des LUP. Il s'agit des logements subventionnés (appelés également logements à loyer modéré ; art. 28 LL), des logements protégés (art. 32 al. 2 LL) et des logements pour étudiants (art. 32 al. 1</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
	<p>² Le Conseil d'Etat précise les conditions de l'alinéa 1 lettre b, 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 sont applicables par analogie.</p> <p>³ Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.</p> <p>⁴ 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.</p>	<p>LL), qui sont des catégories de logements existant actuellement. A ces trois catégories de LUP se rajoute une quatrième catégorie, celle des logements à loyer abordable (LLA), définie sous art. 11a al. 1 lettre b. Ces logements doivent respecter les critères fixés aux chiffres 1 à 4. Cette catégorie de logement est principalement orientée vers les besoins de la classe moyenne, en adéquation avec ses capacités financières. Ils ne sont pas subventionnés.</p> <p>Le deuxième alinéa précise la compétence du Conseil d'Etat pour déterminer les conditions énumérées au premier l'alinéa et les modalités de contrôle ainsi que les garanties permettant de s'assurer que la destination des logements et les obligations du propriétaire demeurent si celui-ci aliène son immeuble. Ainsi, le Conseil d'Etat détaillera ultérieurement, par voie réglementaire, les limites de coûts, ainsi que celles concernant les loyers maximums ou le revenu locatif admissible pour l'immeuble concerné (chiffre 3).</p> <p>Le quatrième alinéa précise la compétence des communes en la matière. Elles auront la possibilité d'édicter des règles communales spéciales dans les domaines qui ne sont pas régis par la législation</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
		cantonale. Elles auront la possibilité d'adopter ce type de règles notamment dans le domaine des conditions d'occupation des LUP. Les règles communales spéciales seront soumises à l'approbation du département en charge du logement. Leur application et leur contrôle incomberont ensuite aux autorités communales.
<p>Art. 12</p> <p>¹ Lorsque la situation du logement dans tout ou partie du canton le justifie, une aide financière peut être octroyée dans les limites prévues dans le présent titre pour des réalisations économiquement rationnelles et socialement justifiées. Le cumul des mesures financières prévues au présent titre est, en principe, exclu.</p> <p>² Cette aide pourra être octroyée à des communes, des sociétés coopératives, des fondations, des sociétés à responsabilité limitée, des sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives ou des particuliers.</p> <p>³ L'Etat encourage, en particulier, les projets intercommunaux et ceux favorisant la mixité sociale.</p> <p>⁴ Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'exécution et les conditions d'occupation par voie réglementaire.</p>	<p>Art. 12</p> <p>¹ Sans changement.</p> <p>² Cette aide pourra être octroyée tant aux entités de droit privé ou public qu'aux particuliers. L'entité doit disposer de la personnalité morale.</p> <p>³ Sans changement.</p> <p>⁴ Sans changement.</p>	<p>Cette disposition est modifiée afin de permettre la réalisation des LUP à tous les porteurs de projet, que l'entité soit privée ou publique. Cela vise en particulier à permettre à tout privé de réaliser des LLA et d'en favoriser ainsi la construction.</p>
<p>Art. 33</p> <p>¹ Les infractions à la présente loi, ainsi qu'à ses dispositions d'application générales ou spéciales, sont passibles d'une amende de 20 à 20'000 francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur la répression des contraventions.</p> <p>² Les facilités accordées peuvent en outre être immédiatement supprimées ou suspendues pour une durée</p>	<p>Art. 33</p> <p>¹ Les 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.</p> <p>² Sans changement.</p>	<p>Cette disposition est modifiée afin de permettre l'application des sanctions prévues aux alinéas 1 et 4 de l'article 33 aux logements d'utilité publique.</p>

TEXTE ACTUEL	PROJET	COMMENTAIRES
<p>indéterminée aux sociétés, organes et particuliers fautifs, cette suppression ou cette suspension ne pouvant entraîner aucune augmentation de loyer ni réalisation de baux.</p> <p>³ La restitution des sommes versées par l'Etat ou par les communes peut être exigée sans délai, de même que le paiement des impôts non payés en vertu de l'exonération. La décision de restitution a force exécutoire au sens de l'article 80, alinéa 2, de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et faillite.</p> <p>⁴ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.</p>	<p>³ Sans changement.</p> <p>⁴ Sans changement.</p> <p>⁵ Les sanctions prévues aux alinéas 1 et 4 sont applicables aux logements reconnus d'utilité publique lorsque :</p> <p>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 ;</p> <p>b. les conditions mentionnées à l'article 11a, alinéa 1, ne sont pas respectées.</p>	
	<p>Art. 2</p> <p>¹ 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.</p>	