

INITIATIVE LOGEMENT

Projet présenté au Congrès extraordinaire du 25.03.2025

Table des matières

Table des matières.....	1
1 Introduction.....	2
2 Argumentaire.....	3
2.1 L'essentiel en bref.....	3
2.2 Argumentaire détaillé.....	4
2.2.1 Les loyers explosent.....	4
2.2.2 Les expulsions se multiplient.....	5
2.2.3 La crise s'étend à tout le canton.....	5
2.2.4 Il faut renforcer une loi qui a fait ses preuves.....	6
2.2.5 Les protections existantes sont menacées.....	7
3 Articles concernés Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)...	8
Titre I Buts.....	8
Titre II Préservation du parc locatif.....	9
Chapitre I Principes généraux.....	9
Titre II Préservation du parc locatif.....	9
Chapitre I Principes généraux.....	9
Chapitre II Procédures d'autorisation.....	12
Chapitre III Travaux et changements d'affectation de logements loués.....	15
Chapitre IV Aliénation de logements loués.....	22
Chapitre V Sanctions.....	25
Titre III Promotion du parc locatif.....	26
Chapitre I Logements d'utilité publique.....	26
Chapitre II Mesures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.....	26
Chapitre III Droits d'emption et de préemption.....	26

1 Introduction

Chères et chers camarades,

Les temps sont durs pour les locataires. **Au cours des 20 dernières années, les loyers ont pratiquement doublé dans le canton de Vaud.**

Ils pèsent plus lourd que jamais sur le budget des ménages. Et bien souvent, les propriétaires prennent prétexte de rénovations pour exiger le départ de tous les locataires, alors même que des solutions existent dans l'immense majorité des cas pour l'éviter. Mais leur objectif est autre : faire partir tout le monde permet de relouer ensuite beaucoup plus cher. Le résultat, c'est que trouver un logement payable – et le conserver – est devenu une mission presque impossible dans de très nombreuses régions du canton, qu'elles soient urbaines ou plus périphériques.

La conséquence : toujours plus d'argent pour les propriétaires, et un pouvoir d'achat en chute libre pour les locataires, qui représentent pourtant 70% de la population de notre Canton.

Mais les milieux immobiliers n'en ont jamais assez. Depuis des années, ils exigent un assouplissement des normes : ils veulent pouvoir construire n'importe où et n'importe comment, sans respect pour la protection contre le bruit par exemple. Au Grand Conseil, ils attaquent la législation qui protège les locataires vaudois-es, pourtant adoptée en votation populaire en 2017. Ils demandent que les loyers après travaux soient plus élevés, ils veulent restreindre le droit de préemption... Leurs intentions sont claires : démonter pièce par pièce les règles que nous avons obtenues de haute lutte pour protéger un tant soit peu les locataires... et le tout avec la bénédiction du PLR et de l'UDC qui ne cessent de dégrader le pouvoir d'achat des Vaudois-es.

Nous ne voulons pas nous laisser faire. Nous voulons protéger les locataires vaudois-es contre les départs forcés en cas de rénovations, nous voulons améliorer le contrôle des loyers après travaux pour éviter les abus des propriétaires. **Nous voulons reprendre le contrôle sur la folie spéculative qui s'est emparée du logement.** Nous voulons donc lancer une initiative populaire cantonale pour renforcer et compléter les instruments de contrôle, pour dire STOP aux hausses de loyers abusives et STOP aux départs forcés de locataires en raison de travaux.

C'est la raison pour laquelle nous avons convoqué aujourd'hui ce congrès extraordinaire. Nous sommes heureuses et heureux de vous y accueillir et tenons à chaleureusement remercier Xavier Fischer, président de la commission logement, ainsi que Jessica Jaccoud et Benoît Gaillard, artisan-es principaux-ales de cet ambitieux et nécessaire projet pour tant de Vaudoises et de Vaudois.



Romain Pilloud
Président du PS Vaudois

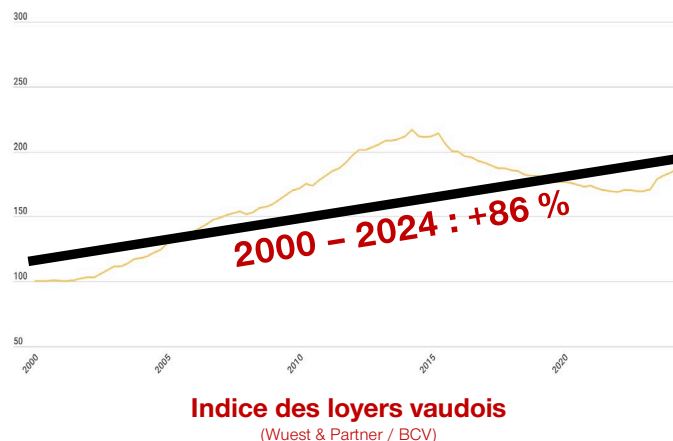
2 Argumentaire

2.1 L'essentiel en bref

Depuis une quinzaine d'années, trouver un logement est un casse-tête dans le Canton de Vaud. Moins d'un pour-cent des logements sont vacants et donc disponibles à la location sur le marché¹. Et lorsqu'on signe finalement un bail, c'est souvent à un prix exorbitant : au cours des 25 dernières années, les loyers des logements proposés en (re)location ont pratiquement doublé (+86 %)². Dans le même temps, l'ensemble des loyers (comprenant donc également les contrats de bail en cours) ont renchéri de 40 %³ !

Et disposer d'un contrat signé n'assure malheureusement plus une sécurité à long terme. Les expulsions collectives, qui voient les baux de tous les locataires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles être dénoncés en bloc, augmentent. L'importante disponibilité des capitaux et l'environnement des taux d'intérêts qui restent faibles et repartent à la baisse encouragent l'investissement dans la pierre. Pour les logements existants, souvent sous prétexte de rénovation thermique, les propriétaires visent la plupart du temps des rénovations qui font augmenter le standing des immeubles et donc les loyers. Et en se débarrassant de tous les locataires, ils visent la possibilité de conclure de nouveaux baux avec des loyers beaucoup plus élevés. Ces loyers sont souvent abusifs – donc en fait illégaux – car trop élevés, mais les nouvelles et nouveaux locataires ont peur de les contester par crainte de représailles dans un marché tendu.

Le fonctionnement actuel du marché ne sert que les intérêts des propriétaires et des investisseurs immobilières. Les personnes en recherche d'un logement ou les locataires paient de plus en plus cher et se retrouvent dans une insécurité croissante. Il faut que ça change :



Une régie met à la porte les habitants de 160 logements

Les locataires lausannois ont appris, par courrier leur bail pour fin janvier. Ils s'insurgent de la brutale méthode.

«Ils n'assument pas d'expulser des seniors de chez eux»

Les familles ne digèrent pas la fermeture de la résidence médicalisée Îlot du Parc. Pointé du doigt par la direction, le copropriétaire réplique.

Locataires virés pour augmenter les loyers

Une retraitée a reçu son congé après avoir passé 61 ans dans son logement. L'assureur veut démolir son immeuble pour construire du neuf et ainsi percevoir des loyers plus élevés.

Les expulsions se multiplient

(24 heures, 20 minutes)

¹ Statistique Vaud, statistique en matière de logement : <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/observatoire-du-logement/statistiques-en-matiere-de-logement>

² Indice Wüest Partner sur le site de la BCV : <https://www.bcv.ch/pointsforts/dans-le-canton/bcv-immobilier/l-evolution-des-loyers-dans-le-canton-de-vaud2.html>

³ Indice des loyers de l'OFS : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/prix/loyers/indice-loyers.assetdetail.33787151.html>

notre initiative populaire cantonale propose de rééquilibrer la situation en faveur des locataires. Elle demande pour cela :

- Un meilleur contrôle des loyers après travaux : le service compétent de l'Etat devra vérifier la conformité des loyers après travaux, dans tout le canton et pour les dix années suivant la rénovation
- Une consultation obligatoire des locataires : le propriétaire sera tenu d'informer les locataires de ses intentions, et de tenir compte de leur avis dans la définition et la planification des travaux
- Une protection améliorée pour les locataires en place : le propriétaire devrait examiner en priorité les variantes (maintien dans le domicile, rénovations par roulement, etc.) permettant d'éviter les départs des locataires. Si ceux-ci sont impératifs, alors les bailleurs et bailleuses devront aider à les reloger.
- Une possibilité pour les communes dans tout le canton de se substituer à l'acheteuse d'un immeuble vendu, pour préserver le niveau existant des loyers ou créer des logements à loyer abordable pour les classes moyennes.

L'initiative s'appuie sur les réussites obtenues grâce à la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), adoptée en votation populaire par les Vaudois en 2017. Elle propose d'améliorer et d'étendre les instruments de cette loi.

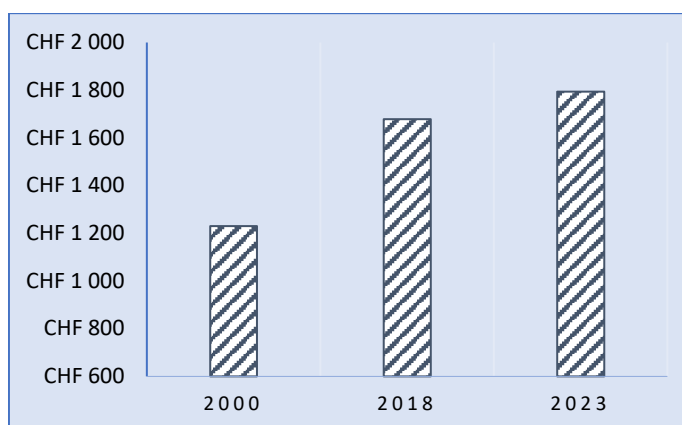
2.2 Argumentaire détaillé

2.2.1 Les loyers explosent

Le loyer moyen d'un appartement de trois pièces dans le Canton de Vaud était de 960 francs par mois en 2000. En 2022, il avait grimpé à 1410 francs, soit une hausse de 47 %. Pour les deux pièces, cette hausse est même de 50 %⁴. Quant aux prix des logements offerts sur le marché, ils ont tout simplement doublé. Cette hausse d'une dépense contrainte pèse très fortement sur le budget des ménages et contribue à annuler l'effet d'éventuelles augmentations de salaires ou de retraite.

Deux hausses du taux hypothécaire de référence survenues en 2023 ont permis des augmentations en cours de bail. Mais les hausses de loyers les plus spectaculaires ont lieu après des travaux importants. Aujourd'hui, alors que les taux d'intérêts repartent à la baisse, les propriétaires ont un intérêt important à planifier des

rénovations très lourdes et luxueuses, allant bien au-delà des enjeux de réduction de la consommation d'énergie. Ensuite, ils répercutent le coût des travaux sur les loyers. Que ce



Loyer pour un appartement de trois pièces dans le canton de Vaud : + 47 % en vingt ans !

(Statistique Vaud)

⁴ Statistique Vaud, conditions d'habitation : [https://www.vd.ch/etat-droit-finances/statistique/statistiques-par-domaine/09-construction-et-logement/conditions-dhabitation#:~:text=Le%20loyer%20moyen%20payé%20par.et%20des%20logements%2C%202022\).](https://www.vd.ch/etat-droit-finances/statistique/statistiques-par-domaine/09-construction-et-logement/conditions-dhabitation#:~:text=Le%20loyer%20moyen%20payé%20par.et%20des%20logements%2C%202022).)

soit en cours de bail ou avec de nouvelles et nouveaux locataires, cette dynamique tire le niveau des loyers inexorablement vers le haut.

L’initiative propose d’étendre le contrôle, par un service de l’Etat, de la nature des travaux – sont-ils nécessaires, ou visent-ils en fait à changer le standing des logements ? – et de contrôler les loyers après travaux. Ce dispositif qui a fait ses preuves serait appliqué dans tout le canton et pour une période de dix ans après la rénovation.

2.2.2 Les expulsions se multiplient

Les expulsions en masse des contrats de bail, dans tout un immeuble ou même tout un groupe d’immeuble, sont un cauchemar pour les locataires concerné-es. La difficulté de retrouver un logement payable dans le même quartier a pour conséquence un bouleversement de toute la vie quotidienne : augmentation des charges, bouleversement de la vie sociale de voisinage, et parfois même changement d’école ou perte de la place en garderie lorsque le déménagement implique un changement de quartier ou de commune. Ces difficultés touchent particulièrement les familles et les personnes âgées.

Et pourtant, ce phénomène se multiplie : les propriétaires se servent du prétexte de rénovations thermiques ou de la vétusté d’un immeuble pour mettre tout le monde dehors. S’y ajoute le fait que de plus en plus d’immeubles sont propriétés de grandes sociétés immobilières et de fonds d’investissements, sans aucune attache culturelle avec la communauté où se trouve le logement, et poursuivant des buts uniquement financiers. En Suisse, le taux de logements appartenant à une telle entreprise à but lucratif a passé de 29 % en 2000 à 44 % en 2023⁵.

La banque cantonale de Zurich, auteure d’une étude sur le sujet, expose le problème de manière franche et directe : « Après la rénovation ou la reconstruction, la prise d’un nouveau bail dans les logements neufs par des ancien-nes locataires n’est souvent pas une option : en particulier ceux qui vivaient dans l’immeuble depuis longtemps ne peuvent souvent pas se permettre financièrement la nouvelle qualité proposée »⁶.

L’initiative propose d’introduire une concertation obligatoire avec les locataires à propos du type de travaux et de leur organisation. De plus, avec l’initiative, le départ des locataires de leur logement ne devrait intervenir qu’en cas d’absolue nécessité technique. Et si elle a lieu, le propriétaire devrait apporter son concours à un relogement des habitant-es concerné-es.

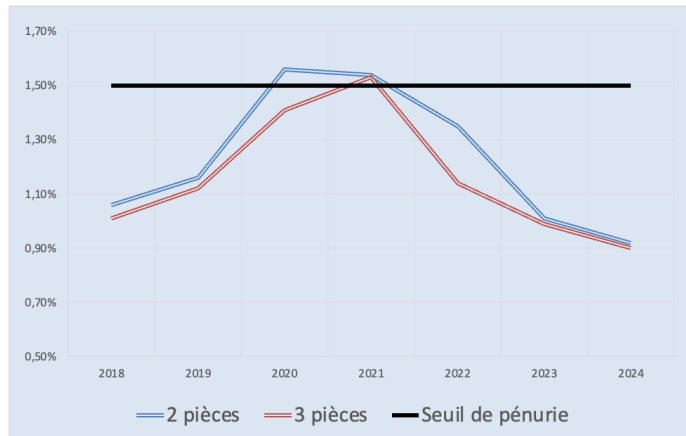
2.2.3 La crise s’étend à tout le canton

La crise du logement a de nombreux visages. Dans les zones urbaines, elle se matérialise souvent par un taux de vacance (proportion de logements disponibles à la location) très bas, en-dessous de 0.5 %. Mais ailleurs dans le canton, ce sont d’autres problèmes qui se posent. Dans les districts de Morges et de Nyon par exemple, les projets immobiliers réalisés dans les villages sont le plus souvent hors de portée de la bourse des habitant-es et de leurs enfants. Ceux-ci doivent chercher à se loger plus loin, pendant que des nouvelles et

⁵ Type de propriétaire des logements de locataires, OFS : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees.assetdetail.33947570.html>

⁶ ZKB Immobilien aktuell 2/24 : https://www.zkb.ch/media/zkb/dokumente/blog/immobilien/ZKB_ImmobilienAktuell_Magazin_2-24_Screen_3_ok.pdf, p. 14

nouveaux habitant-es à très hauts revenus viennent s'installer dans la commune. Sur la Riviera, plusieurs communes, sans connaître de forte pénurie au sens de la loi, voient les loyers augmenter de manière continue depuis des années. Enfin, dans d'anciennes communes au profil plus ouvrier, notamment dans l'agglomération Lausanne – Morges, les nouveaux projets de logement sont totalement impayables pour la population déjà présente dans les communes en question. Partout dans le canton, la résiliation en masse des contrats de bail de plusieurs centaines de familles peut créer des situations de détresse sociale au cœur des quartiers.



Un taux de vacances des logements au-dessous du seuil de pénurie
(Statistique Vaud)

Cette situation ne profite qu'aux investisseurs immobilières. Les locataires, où qu'ils ou elles habitent, se retrouvent le jouet d'intérêts purement financiers. Il est urgent de donner à toutes les communes et au Canton la possibilité de mieux réguler les excès de la spéculation immobilière.

L'initiative propose d'étendre l'autorisation des travaux et le contrôle des loyers à tout le territoire cantonal. La possibilité pour une commune de se substituer à l'acheteuse d'un terrain ou d'un immeuble sera étendue à tout le canton. Cet outil a fait ses preuves pour préserver des loyers abordables.

2.2.4 Il faut renforcer une loi qui a fait ses preuves

Adoptée en 2017, la LPPPL a fait ses preuves. Elle n'a pas freiné l'activité de construction dans le canton. Elle a permis, dans les districts où elle s'applique, de protéger des dizaines de milliers de locataires de hausses excessives de loyer : un service de l'Etat examine les travaux et détermine quels loyers sont acceptables après ceux-ci. C'est simple et efficace. Ensuite, chaque locataire conserve individuellement, en plus, le droit de contester son loyer devant la commission de conciliation puis le tribunal des baux. Mais il ou elle bénéficie d'une première protection collective.

Le droit de préemption introduit par la loi a également apporté la preuve de son efficacité. Utilisé par de nombreuses communes, il permet de sortir des immeubles du marché spéculatif, et donc de freiner la spirale à la hausse des prix de l'immobilier, qui nourrit celle des loyers. Un logement racheté par une commune doit devenir ou rester un « logement d'utilité publique », c'est-à-dire avec un rendement et donc un loyer raisonnable, mais accessible à toutes et tous.

5648

Nombre de logements dans le Canton de Vaud pour lesquels un contrôle des loyers a été décidé en 2024
(DGTL)

L’initiative développe et uniformise dans tout le canton des dispositifs qui ont fait leurs preuves. De cette façon, les régions qui ne sont pas (encore) touchées par la crise du logement peuvent bénéficier des protections de la loi, et mener une politique préventive.

2.2.5 Les protections existantes sont menacées

La LPPPL est attaquée sur de nombreux fronts. Les milieux immobiliers défendent leurs profits et souhaitent éviter toute régulation des prix et des loyers. Actuellement, un affaiblissement massif de la loi est en consultation (réponse à la motion Jobin)⁷. Son adoption signifierait une hausse spectaculaire des loyers qui seraient autorisés après les travaux de rénovation. D’autres demandes émanant de la majorité de droite du Grand Conseil veulent restreindre drastiquement voire supprimer la possibilité pour une commune d’acheter un bâtiment pour préserver ou créer des logements à loyer abordable⁸.

La majorité de droite du Conseil d’Etat n’est pas en reste : à la suite de l’exercice du droit de préemption communal à Prilly, elle a tout simplement modifié le règlement d’application pour compliquer substantiellement l’utilisation de ce droit⁹. Fort heureusement, la Cour constitutionnelle vaudoise a annulé cette modification, défendant ainsi la volonté populaire exprimée en 2017¹⁰.

Mais ce n’est pas tout : les milieux immobiliers cherchent également à mettre des bâtons dans les roues de la régulation du marché par des procédures juridiques. Et ils ne ratent pas une occasion d’essayer d’affaiblir dans le débat public les instruments juridiques existants¹¹. En somme, c’est une vraie campagne pour détricoter la loi de 2017 qui est en cours. L’enjeu, ce sont de gros profits supplémentaires pour les propriétaires – et des hausses de loyers sur le dos des locataires pour financer ces profits.

L’initiative populaire renforce la loi adoptée en 2017. Elle mettra un coup d’arrêt définitif aux attaques de toutes parts contre la régulation et l’encadrement du marché. Elle donnera aux autorités cantonales une feuille de route univoque et claire : la protection des locataires et la modération des loyers sont la priorité.

⁷ https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/fichiers_pdf/2024_novembre/Rap-CE_Consultation_MOT_Jobin_19_MOT_114.pdf

⁸ <https://www.vd.ch/gc/seances-du-grand-conseil/point-seance/point/d9d7dcce-bff3-4bf9-b7a1-8599f2609297/meeting/1026872>

⁹ <https://www.24heures.ch/politique-du-logement-serrage-de-vis-pour-le-droit-de-preemption-119432778171>

¹⁰ <https://jurisprudence.vd.ch/scripts/nph->

[omniscgi.exe?OmnisPlatform=WINDOWS&WebServerUrl=&WebServerScript=/scripts/nph-omniscgi.exe&OmnisLibrary=JURISWEB&OmnisClass=rtFindinfoWebHtmlService&OmnisServer=7001&Parametername=WWW_V4&Schema=VD_TA_WEB&Source=search.fiw&Aufruf=getMarkupDocument&cSprache=FRE&nF30_KEY=184466&W10_KEY=9861765&nTrefferzeile=2&Template=search/standard/results/document.fiw](https://www.24heures.ch/lausanne-achete-un-immeuble-apres-dix-minutes-de-visite-977959614265)

¹¹ Par exemple : <https://www.24heures.ch/lausanne-achete-un-immeuble-apres-dix-minutes-de-visite-977959614265>

3 Articles concernés | Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Titre I Buts</p> <p>Art. 1 Buts</p> <p>¹ La présente loi a pour buts :</p> <ul style="list-style-type: none">a. de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) ;b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).	<p><i>inchangé</i></p>

Titre II Préservation du parc locatif

Chapitre I Principes généraux

Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial

¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.

² Les dispositions du présent Titre s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1. Le Conseil d'État en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.

³ Sur proposition dument motivée de la municipalité, une commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, du point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l'échelle du district ou très particulière en regard de la situation cantonale, peut demander au Conseil d'État soit à être retirée de la liste prévue à l'alinéa 2, soit à y figurer.

⁴ Lorsque la pénurie est prononcée, soit lorsque le taux de logements vacants défini à l'alinéa 1 est inférieur à 1%, les articles 14 et 21 de la présente loi prévoient des modalités particulières d'application.

Titre II Préservation du parc locatif

Chapitre I Principes généraux

Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial

¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à une échelle déterminée, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.

² Les dispositions du présent Titre s'appliquent à l'échelle du canton lorsqu'il y a pénurie, au sens de l'alinéa 1.

^{2bis} Les dispositions du présent Titre s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1 si, à l'échelle du canton, le taux global de logements vacants est supérieur à 1,5%. Dans ce cas, le Conseil d'État en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.

³ Sur proposition dument 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, peut demander au Conseil d'État soit à être retirée de la liste prévue à l'alinéa 2bis, 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% dans les districts concernés, l'article 21 de la présente loi prévoit des modalités particulières d'application.

<p>Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d'application</p> <p>¹ Sont exclus du champ d'application du présent Titre :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements et ceux de trois logements, pour autant que l'un des trois logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ; b. les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ; c. les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.- / m3 (à l'indice 117, 100 = 1990) ; d. les logements d'une surface habitable nette intra murs de 150 m2 et plus ; e. l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée ; f. l'aliénation "en bloc" à un même acheteur d'un immeuble d'habitation ou de la totalité des lots d'une propriété par étages appartenant à un même propriétaire, lorsque ce transfert est prévu à titre d'investissement et n'a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif la majorité des logements concernés. 	<p>Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d'application</p> <p>¹ Sont exclus du champ d'application du présent Titre :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>inchangé</i> ; b. <i>inchangé</i> ; c. les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 1'000.- / m3 (à l'indice 140, 100 = 1990) ; d. <i>inchangé</i> e. <i>inchangé</i> f. <i>inchangé</i>
<p>Art. 4 Logements loués – Définition</p> <p>¹ Les logements loués au sens du présent Titre sont les locaux d'habitation loués en dernier lieu, qu'ils soient occupés ou vacants au moment de la requête d'autorisation.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Loi actuelle	Projet d'initiative
--------------	---------------------

<p data-bbox="203 245 629 277">Art. 5 Principes de l'autorisation</p> <p data-bbox="203 320 1111 384">1 Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="203 427 972 491">a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ; <li data-bbox="203 496 1081 560">b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation ; <li data-bbox="203 564 633 596">c. l'aliénation de logements loués. 	<p data-bbox="1133 245 1263 277"><i>inchangé</i></p>
---	--

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Chapitre II Procédures d'autorisation</p> <p>Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d'affectation</p> <p>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.</p> <p>² Lorsque les travaux ne consistent qu'en la rénovation d'un maximum de deux appartements isolés dans un immeuble locatif, la demande est adressée au département, qui statue en procédure simplifiée.</p> <p>³ Le maître de l'ouvrage ou son mandataire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux de démolition, transformation ou rénovation d'un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers. Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions.</p>	<p>Chapitre II Procédures d'autorisation</p> <p>Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d'affectation</p> <p>¹ <i>inchangé</i></p> <p>² <i>inchangé</i></p> <p>³ <i>inchangé</i></p> <p>⁴ Le maître de l'ouvrage ou son mandataire, répond, par écrit et de manière motivée, aux locataires ayant formulé des observations ou des suggestions.</p> <p>⁵ Une synthèse des observations et suggestions des locataires, ainsi que des réponses apportées par le maître de l'ouvrage ou son mandataire, est jointe à la demande d'autorisation de démolition, de rénovation d'importance ou de transformation.</p> <p>⁶ En cas d'absence de consultation des locataires au sens des al. 3 à 5 ci-dessus, le département peut refuser d'accorder l'autorisation.</p>
<p>Art. 7 Dépôt de la requête en cas d'aliénation d'un logement loué</p> <p>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.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Loi actuelle**Projet d'initiative****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. 8 Préavis communal - Traitement du dossier

¹ La commune transmet la requête visée aux articles 6 et 7 au département avec un préavis dûment motivé, dans les trente jours.

² *inchangé*

³ *inchangé*

⁴ Le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal.

Art. 9 Mesures d'instruction - Expertise technique

¹ La commune prend toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'article 8, en collaboration avec le département, si elle le souhaite.

² La commune ou le département peuvent consulter le propriétaire, les locataires ou leurs représentants.

³ Le département décide si une inspection locale ou une expertise technique plus complète se justifie. Dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer.

⁴ L'expertise technique est effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département.

inchangé

Chapitre III Travaux et changements d'affectation de logements loués

Art. 10 Rénovation et transformation

¹ La rénovation au sens du présent Titre consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.

² La transformation au sens du présent Titre consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.).

inchangé

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance</p> <p>¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 20% de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.</p> <p>² Si les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, la valeur de référence est ramenée, par ratio, aux seuls logements concernés.</p> <p>³ Si le décompte final des travaux excède le pourcentage défini à l'alinéa 1, le propriétaire en informe le département et lui communique les loyers prévus après travaux. Ces derniers feront l'objet d'un contrôle au sens de l'article 14.</p> <p>⁴ Lorsque, sur une période maximale de dix ans dès l'exécution de la première étape de travaux, le montant cumulé des travaux effectués par étapes est supérieur au pourcentage défini à l'alinéa 1, une requête au sens de l'article 6 doit être présentée.</p>	<p>Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance</p> <p>¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 10% de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.</p> <p>² <i>inchangé</i></p> <p>³ <i>inchangé</i></p> <p>⁴ <i>inchangé</i></p>
<p>Art. 12 Changement d'affectation</p> <p>¹ Le changement d'affectation au sens du présent Titre consiste en une modification, même en l'absence de travaux, ayant pour effet de remplacer des logements loués par des locaux destinés à un autre usage que l'habitation.</p> <p>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.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Art. 13 Motifs d'autorisation

¹ L'autorisation est accordée :

- a. lorsque les logements loués concernés n'entrent pas dans une catégorie à pénurie ;
- b. lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ;
- c. lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. Le département tient compte dans son analyse des baisses prévisibles des charges qu'entraînera l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment.

² Dans les cas visés sous lettres b) et c) ci-dessus, l'autorisation n'est accordée que pour autant que l'investissement consenti reste proportionné par rapport aux avantages attendus et que les travaux n'aient pas pour objectif de soustraire les logements en cause des catégories répondant aux besoins de la population.

inchangé

Loi actuelle**Projet d'initiative**

Inexistant

[Art. 13 bis Départ des locataires](#)

¹ L'autorisation mentionne si les travaux de rénovation ou de transformation imposent le départ de tout ou partie des locataires. Si tel est le cas, le département informe individuellement les locataires des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article.

² L'ouverture du chantier portant sur les travaux de rénovation ou de transformation autorisés est subordonnée au relogement des locataires à des conditions, notamment économiques, comparables.

³ A la demande des locataires, du maître de l'ouvrage ou du propriétaire, le département peut assister les différentes parties dans le processus de relogement des locataires.

Loi actuelle**Projet d'initiative**

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'articles 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.

⁴ Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.

⁵ Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.

Art. 14 Conditions

¹ *inchangé*

² Il assortit l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée de dix 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 *abrogé*

⁴ *inchangé*

⁵ *inchangé*

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Art. 15 Validité de l'autorisation - Mentions au registre foncier</p> <p>¹ L'autorisation délivrée sous conditions reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.</p> <p>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.</p> <p>³ La mention est radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'article 2.</p>	<p><i>inchangé</i></p>
<p>Art. 16 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 13 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p>	<p><i>inchangé</i></p>
<p>Art. 17 Défaut d'entretien</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Loi actuelle	Projet d'initiative
--------------	---------------------

<p data-bbox="197 309 412 341">Art. 18 Recours</p> <p data-bbox="197 384 1108 448">¹ Le recours contre les décisions prises en application du présent Chapitre s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.</p>	<p data-bbox="1128 304 1263 336"><i>inchangé</i></p>
---	--

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Chapitre IV Aliénation de logements loués</p> <p>Art. 19 Aliénation</p> <p>¹ L'aliénation au sens du présent Titre consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, portant sur un logement loué au sens de l'article 4.</p>	<p><i>inchangé</i></p>
<p>Art. 20 Motifs d'autorisation</p> <p>¹ L'autorisation est accordée lorsque le logement concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. n'entre pas dans une catégorie à pénurie ou ; b. est soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (propriété par actions, par exemple) dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 ou ; c. est acquis par son locataire actuel, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, sans qu'il ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir. <p>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.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Art. 21 Conditions</p> <p>¹ L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire.</p> <p>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.</p> <p>³ Ces conditions ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.</p> <p>⁴ En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.</p>	<p><i>inchangé</i></p>
<p>Art. 22 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 20 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p>Art. 23 Recours</p> <p>¹ La qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent Chapitre appartient au propriétaire et au locataire.</p> <p>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.</p> <p>³ Le recours s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.</p>	<p><i>inchangé</i></p>
<p>Art. 24 Inscription au registre foncier</p> <p>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.</p>	<p><i>inchangé</i></p>

Chapitre V Sanctions

Art. 25 Sanctions administratives

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

² La créance de l'État, respectivement de la commune, pour les frais d'exécution par substitution prévus aux articles 17 et 25, est garantie par une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois.

³ L'autorisation d'aliéner un logement est révoquée d'office lorsque le propriétaire l'a obtenue en fournissant des indications fausses ou incomplètes. Elle peut l'être également lorsque l'une ou l'autre condition fixée lors de l'octroi de l'autorisation n'est pas respectée.

inchangé

Loi actuelle	Projet d'initiative
--------------	---------------------

<p>Art. 26 Sanctions pénales</p> <p>¹ Est passible d'une amende jusqu'à CHF 60'000.- celui qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. contrevient aux dispositions du présent Titre ; b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par le présent Titre ; c. s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible ; d. ne respecte pas les conditions assortissant l'autorisation. <p>² La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions.</p>	<p><i>inchangé</i></p>
---	------------------------

<p>Titre III Promotion du parc locatif</p> <p>Chapitre I Logements d'utilité publique</p> <p>Chapitre II Mesures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions</p> <p>Chapitre III Droits d'emption et de préemption</p> <p><i>Section I Droit d'emption</i></p>	<p><i>inchangé</i></p>
---	------------------------

Loi actuelle	Projet d'initiative
<p><i>Section II Droit de préemption</i> Art. 31 Principe</p> <p>¹ Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.</p> <p>² Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il doit viser la création de LUP ; - il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ; - la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune. <p>³ Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.</p>	<p><i>Section II Droit de préemption</i> Art. 31 Principe</p> <p>¹ <i>inchangé</i></p> <p>² Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>inchangé</i>; - il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2; - <i>inchangé</i> <p>³ <i>inchangé</i></p>
<p>Articles suivants</p>	<p><i>inchangés</i></p>